



Geschäftsbericht 2023

BGNU
125
JAHRE
1899 – 2024

Die Zeiten ändern sich!
Aber bis heute gilt:
**Die BGNU steht für
bezahlbares, sicheres und
gutes Wohnen!**



Augsburger Straße,
Eingang Donaustraße um 1905
Quelle: Stadtarchiv Neu-Ulm



Sehr geehrte
Mitglieder,

ein gutes halbes Jahr ist nun seit der Übergabe von Herrn Uwe Fliegner auf mich vergangen.

Erschüttert hat uns im April dieses Jahres die traurige Nachricht vom frühen Tod unserer Kollegin, Frau Anja Lehmann. Unsere Gedanken sind bei ihrer Familie.

Derzeit stehen Überlegungen an, sich der Herausforderung einer weiteren Neubautätigkeit zur Vergrößerung unseres Mietwohnungsbestandes zu stellen. Zudem gehen wir in die Planung zur Umsetzung von kleineren und größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Ganz im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter haben wir bei der Änderung der Betriebskostenverordnung bezüglich der Kabelgebühren gehandelt. Durch aggressive Medienwerbung und Fehlinformationen hatte sich Unsicherheit verbreitet, dass Kabelanschlüsse komplett abgeschaltet werden. Um dem entgegenzutreten hat die BGNU sich dafür entschieden, ab dem 01.07.2024 die Kabelgebühren (zunächst befristet) bis zum 31.12.2026 für unsere Mieterinnen und Mieter zu übernehmen.

Aus personeller Sicht befindet sich die BGNU derzeit quasi in einem partiellen Generationswechsel. Herr Lugert, wird uns Anfang August 2024 in seinen verdienten Ruhestand verlassen.

Mit Frau Anke Toberer-Fischer konnten wir eine kompetente und erfahrene Nachfolgerin finden, die am 01.07.2024 bei uns ihre Arbeit aufnahm.

Herr Maximilian Gebhardt verstärkt unser Team als Haustechniker seit dem 01.06.2024.

Beiden wünschen wir viel Erfolg bei Ihren neuen Aufgaben.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading 'Klaus Auerhammer'.

Klaus Auerhammer
Geschäftsführender Vorstand
der Baugenossenschaft Neu-Ulm eG



Inhalt

Vorwort.....	Seite 3
Interview Klaus Auerhammer.....	Seite 4
Jubiläum „125 Jahre BGNU“	Seite 5
Personalien.....	Seite 6
Darstellung des Unternehmens.....	Seite 6
Mitglieder der Genossenschaft.....	Seite 7
Wohnungsbewirtschaftung.....	Seite 7
Verwaltung von Eigentumswohnungen.....	Seite 7
Finanz- und Liquiditätslage.....	Seite 8
Ertragslage.....	Seite 8
Mitglieder / Jubiläen.....	Seite 8
Historische Hausordnung.....	Seite 9
Dank des Vorstands.....	Seite 10
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite 10
Jahresabschluss 2023.....	Seite 11
Anhang Jahresabschluss 2023.....	Seite 15
Wir von der BGNU.....	Seite 18



Klaus Auerhammer hat die BGNU-Geschäftsführung übernommen

Seit Januar 2024 ist Klaus Auerhammer der neue geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft Neu-Ulm. Was hat der Immobilienfachmann mit der BGNU vor? Wir haben ihn gefragt.

Herr Auerhammer, das erste halbe Jahr als geschäftsführender Vorstand der BGNU liegt hinter Ihnen. Sind Sie gut angekommen?

K.A. Das kann man wirklich so sagen! Ich bin hier in der Luitpoldstraße von einer hochmotivierten Mannschaft in Empfang genommen worden und ich habe mich gut eingelebt. Da ich ja aus der Branche komme, bin ich relativ schnell in das Tagesgeschäft herein gekommen und es macht sehr viel Spaß!

Welche Aufgabe steht bei Ihnen gerade ganz oben auf der Liste?

K.A. Das Hauptaugenmerk liegt für die nächsten Jahre auf der energetischen Sanierung aller in Frage kommenden BGNU-Objekte. Hierfür werden wir einen Sanierungsfahrplan erstellen und den Objekt für Objekt umsetzen. Dazu gehören die Dämmung der Fassaden, der Kellerdecken und der Dächer, der Austausch von Fenstern und Türen, die Installation eines Lüftungssystems oder der Austausch der Heizungen.



Man kann es nicht leugnen, der Wohnungsmarkt ist außer Rand und Band! Wie kann die BGNU auf diese heikle Situation reagieren?

K.A. Ja, der Wohnungsmarkt in Deutschland ist in den letzten Jahren immer angespannter geworden. Das trifft natürlich auch auf unsere Region zu. Wohnraum fehlt und Neubauprojekte werden schwieriger. Hauptursache sind die steigenden Zinsen und die gestiegenen Baukosten. Die BGNU wird hier weiter sehr umsichtig und überlegt agieren und den Markt beobachten. Das bedeutet: Keine Schnellschüsse bei neuen Projekten! Die BGNU ist an erster Stelle ihren Mitgliedern verpflichtet. Wir werden weiterhin beweisen, daß wirtschaftliches und soziales Handeln vereinbar sind!

Die BGNU begeht dieses Jahr ihr 125-jähriges Jubiläum. Knallen also die Sektkorken?

K.A. In unserer heutigen schnelllebigen Zeit sind 125 Jahre tatsächlich etwas Besonderes! Diese Jahre stehen auch für Verlässlichkeit und Seriosität unserer Baugenossenschaft. Um darauf aufmerksam zu machen, haben wir unser BGNU-Logo mit einem Jubiläumszusatz versehen. Ich denke aber, eine große Party passt nicht in die jetzige Zeit!



Wo sehen Sie die BGNU in 10 Jahren?

K.A. Ich kann natürlich nicht in die Zukunft schauen. Der Wohnungsmarkt ist im ständigen Wandel. Aber eines ist sicher: Auch in 10 Jahren steht die BGNU zum Grundgedanken der Baugenossenschaftsbewegung, die Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Und dieser Grundgedanke bedeutet „Bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen“!



Dieses Symbol der Geschlossenheit gilt auch für die BGNU. Die Skulptur „Drei Männer im Boot“, des Neu-Ulmer Künstlers Edwin Scharff

125 Jahre BGNU: Ein Jubiläum auf das wir stolz sind!

Die Baugenossenschaft Neu-Ulm wurde am 26.08.1899 gegründet. Ihr Anliegen ist heute aktueller und dringender als je zuvor!

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Dabei ist es mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben – es ist wesentlicher Bestandteil individueller Lebensqualität. Die Wohnung als Lebensmittelpunkt ist somit Grundlage für soziale Stabilität und Sicherheit eines jeden des Einzelnen. Doch Wohnen hat auch seinen Preis und nicht alle können sich innerhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten das leisten, was am freien Wohnungsmarkt angeboten wird. Gerade hier liegt der Kernpunkt unserer Philosophie.

Das altbewährte System Genossenschaft ist jung geblieben und hat auch in Zukunft noch viel vor.

Wir als BGNU unterstützen unsere Mitglieder. Wir bieten ihnen gutes und sicheres Wohnen und verbinden dabei bürgerschaftliches Engagement mit rationaler Betriebswirtschaft und sozialer Ausgewogenheit. So erwerben unsere Mitglieder Geschäftsanteile und genießen damit die Vorteile einer Genossenschaft: Preiswerten Wohnraum in verschiedenen Qualitäts- und Preisstufen, lebenslanges Wohnrecht, Mitbestimmung und Gemeinschaft.

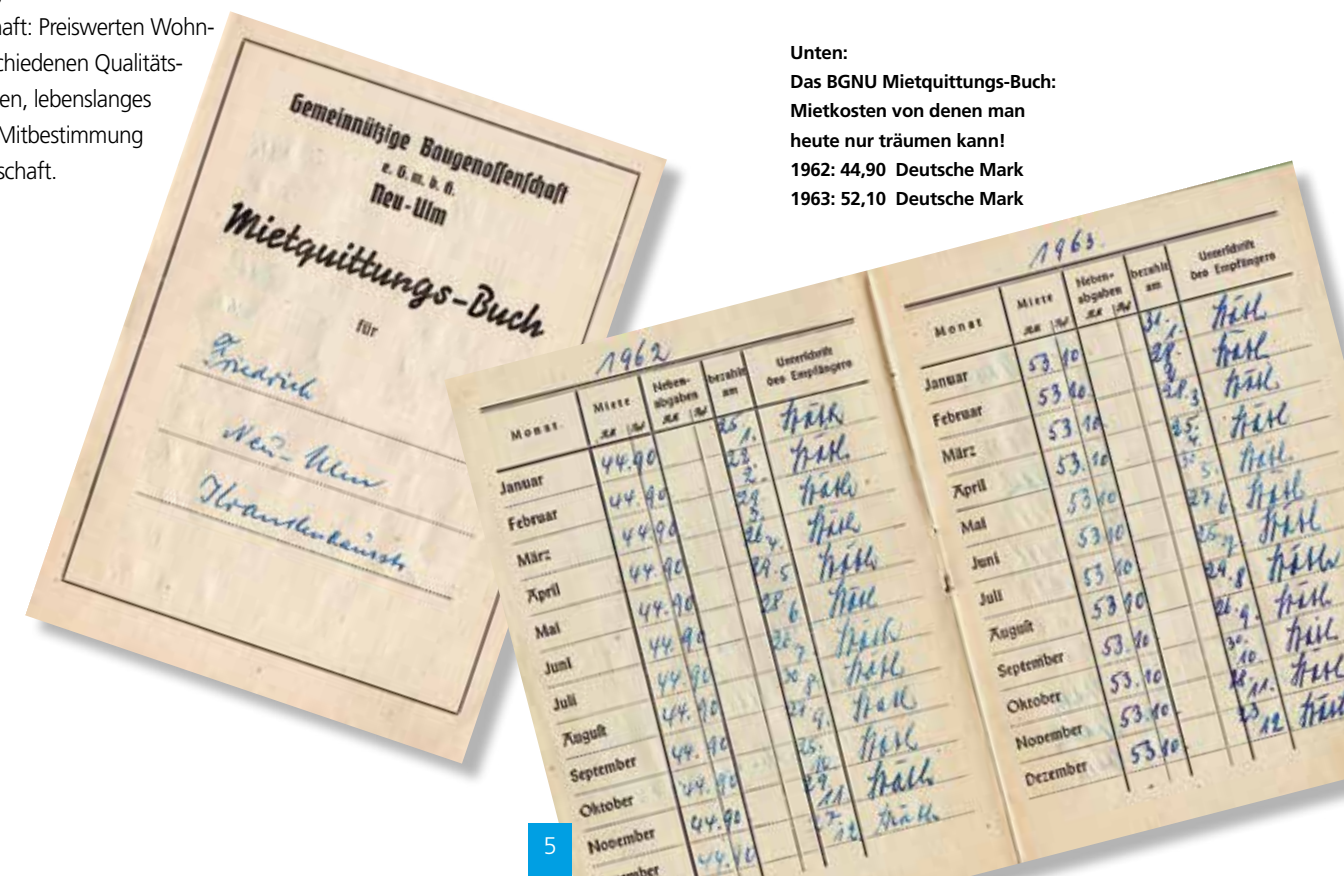


Bild oben:
Marienstraße mit Löwenbrauerei um 1905
Bild links unten:
Ludwigstraße um 1904
Quelle: Stadtarchiv Neu-Ulm



Bild oben, ca. 1935:
Von links:
Ernst Späth, Vorstand 1924-1967
Albert Wollinski, Vorstand 1933-1957
Hans Kroner, Vorstand 1933-1945

Unten:
Das BGNU Mietquittungs-Buch:
Mietkosten von denen man heute nur träumen kann!
1962: 44,90 Deutsche Mark
1963: 52,10 Deutsche Mark



Arthur Lugert verabschiedet sich in den Ruhestand



Seit 01.07.1992 bei der BGNU ist Büroleiter **Arthur Lugert** eine wichtige Säule in unserer Genossenschaft. Anfang August 2024 geht er nun in den wohlverdienten Ruhestand. Wir bedanken uns ganz ganz herzlich für seinen Einsatz und wünschen für die Zukunft alles Gute!

Wir begrüßen Sie ganz herzlich neu in unserem Team und wünschen viel Erfolg!



Anke Toberer-Fischer ist die kompetente und erfahrene Nachfolgerin von Arthur Lugert und wird sich verantwortungsvoll und mit vollem Einsatz um die individuellen Anliegen unserer Wohnungseigentümer kümmern.



Maximilian Gebhardt verstärkt unser Team als Haustechniker. Bauen und Renovieren ist das Eine, das Bestehende zu erhalten und zu pflegen das Andere. Hier leistet unsere Haustechnik Tag für Tag ganze Arbeit.



Wir trauern um unsere Mitarbeiterin und Kollegin

Anja Lehmann

die am 29.04.2024 nach langer, schwerer Krankheit viel zu früh verstorben ist. Ihre kollegiale, hilfsbereite und pflichtbewusste Art wird uns fehlen. Wir werden ihr ein ehrendes Andenken bewahren und sie stets in bester Erinnerung behalten.



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.

Das Interesse an unserer Genossenschaft ist sehr groß, es zeigt sich an den Mitgliederzahlen sowie den steigenden Geschäftsanteilen (siehe Tabelle Mitgliederbewegung). Doch das sehen wir mit einem lachenden und einem weinenden Auge, ist das Interesse der Kapitalanleger doch sehr rendite- fokussiert und weniger dem genossenschaftlichen Gedanken geschuldet.

Satzung

Die Satzung entspricht weitestgehend der Mustersatzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Genossenschaften in der Fassung von 2007, mit letzter Änderung aus 2018.

Geschäftsanteil

Der Geschäftsanteil beträgt € 40,00. Jedes Mitglied ist verpflichtet mindestens acht Anteile zu übernehmen. Mit Vorstandsbeschluss vom 06.11.2014 kann jedes Neumitglied als Kapitalanleger nur noch max. 100 Anteile zeichnen. Gemäß Vorstandsbeschluss vom 17.12.2018 wurde ein vorläufiger Aufnahmestopp für Kapitalanleger beschlossen.

Mitglieder der Genossenschaft

Die Mitgliederversammlung fand im letzten Jahr erstmalig nach der Corona-Pandemie wieder als Präsenzveranstaltung in der Ratiopharm-Arena statt. Die anwesenden 121 Mitglieder nahmen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen. Vorstand wie Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit 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 Unternehmen der Wohnungswirtschaft der Region unserer Einladung zur Mitgliederversammlung gefolgt.

Obwohl Uwe Fliegner erst zum 31.12.2023 als geschäftsführender Vorstand der BGNU in den Ruhestand ging, wurde der Rahmen der Mitgliederversammlung bereits zu seiner offiziellen Verabschiedung genutzt.

MITGLIEDERBEWEGUNG 2022 – 2023				
	Mitglieder		Anteile	
	2023	2022	2023	2022
Bestand am 01.01.	1.228	1.242	99.283	98.408
Zugänge	48	30	1.967	3.474
Abgänge	71	44	3.383	2.599
Bestand am 31.12.	1.205	1.228	97.179	99.283
Mitgliederabgang	71	44	3.383	2.599
– durch Kündigung	45	27	2.882	995
– Anteilsrückzahlung	0	0	0	0
– durch Übertragung	2	4	56	68
– durch Tod	15 (+9)	8 (+5)	501	1.536
– durch Ausschluss	0	0	0	0

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2023 hat sich im Geschäftsjahr auf € 3.889.213,97 verringert.

Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2023: € 2.946,03 (Vj.: € 7.195,50).

Wohnungsbewirtschaftung des Wohnungsbestands

Wohnungsbestand am 31.12.2023	
(Eigenbesitz)	
Wohnungen	
frei finanziert Wohnraum	226
öffentlich geförderter Wohnraum	176
davon für betreutes Wohnen	56
gewerbliche Einheiten	6
Garagen und Stellplätze	173
Büroräume	1
Gemeinsamer Besitz mit der BSG Allgäu in Kempten	
Seniorenwohnungen	
öffentl. gefördert	67
frei finanziert Wohnraum	28
Garagen und Stellplätze	37

Im Geschäftsjahr wurden 45 Wohnungen (Vj. 32) wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 8,3 % (Vj. 5,2 %) 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 € 6,83 (Vj. € 6,78).

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2023	
Wohnungen	415
Garagen und Stellplätze	298
Hobbyräume	9
Reihenhäuser	6
Einheiten insgesamt	719

Wir verwalten derzeit 18 Wohnungseigentümergeinschaften. In der Aufstellung sind die genossenschaftseigenen Einheiten mit 2 Wohnungen und 13 Garagen enthalten. Diese Verwaltung setzt voraus, dass wir kompetente Mitarbeiter für die Bearbeitung dieses Geschäftsfeldes haben und dass diese Kompetenz an alle Wohnungsbesitzer optimal vermittelt wird.

Finanz- und Liquiditätslage

Aufgrund der verhaltenen Bauaktivitäten in unserem Haus konnte die Finanz- und Liquiditätslage deutlich verbessert werden. Dadurch waren wir in der Lage, Sondertilgungen bei laufenden Darlehen vorzunehmen. Die Eigenkapitalquote betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2023 ca. 42,6 %.

Entsprechend sind die Finanzverhältnisse geordnet.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnte ein Überschuss von ca. 334.500 Euro erwirtschaftet werden. Dies entspricht natürlich nicht den Zahlen vom Vorjahr, welches besonders durch die Bauträgermaßnahmen in Ludwigsfeld gekennzeichnet war.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen diesmal wiederum eine Dividende von 4 % vor. Die Ausschüttung aus ihrem einbezahlten Guthaben beträgt demnach 159.450,35 Euro.



Auch dieses Jahr kann die **BGNU** wieder einige „runde“ Mitglieder beglückwünschen.

Wir feiern **6 Jubilare mit 40 Jahren, 2 Jubilare mit 50 Jahren und 3 Jubilare mit 60 Jahren Mitgliedschaft.**

Wir sind stolz darauf, daß uns so viele Mitglieder bisher die Treue gehalten haben!

Dieses Vertrauen möchten wir uns auch in Zukunft durch ein gutes Wohnungsangebot und erstklassige Serviceleistungen erarbeiten.

Rechte Seite: Eine Hausordnung regelte schon in der Vergangenheit das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft.

Hausmeister: Furlhof Haus=Ordnung.

- § 1. Jeder Mieter hat die Interessen der übrigen Hausbewohner zu berücksichtigen.
- § 2. In der Wohnung darf weder große noch kleine Wäsche gewaschen noch getrocknet werden. Es ist verboten, in der Wohnung (Keller, Speicher) Holz zu spalten.
- § 3. Schmutzwasser darf nicht in den Abort, sondern nur in den Ausguß geschüttet, Kehricht und Küchenabfälle dürfen nur in die hierzu vorgeschriebenen eisernen Tonnen, welche vom Mieter selbst zu beschaffen sind, geleert werden. In den Abort Kehricht, Asche, Ruß, Gemüseabfälle, Federn, Knochen, Lumpen, Holzteile u. dgl. zu werfen, ist wegen Verstopfung der Röhren strengstens untersagt. Die Ausgußsiphons sind auf Kosten der Mietparteien stets in gebrauchsfähigem Zustande zu erhalten. Das Klosett muß nach dem Gebrauche mit Wasser gespült werden. Jede Verstopfung und Beschädigung des Klosetts muß von den Mietparteien auf ihre Kosten behoben werden, eventuell sind die hierdurch erwachsenden Kosten zu ersetzen. Bei Benützung ein und desselben Klosetts oder Ausgußes durch mehrere Mieter ist der allenfalls entstandene Schaden auch ohne Feststellung des Urhebers von den dieselben gemeinsam benützenden Parteien samstverbindlich zu tragen.
- § 4. Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten und Matten und andere Gegenstände dürfen weder im Stiegenhause noch zum Fenster herab oder auf Altanen, sondern nur im Hofe an der hierfür bestimmten Stelle und nur von 8–10 Uhr und außerdem an Samstagen von 16–20 Uhr gereinigt werden. Aus den Fenstern dürfen Flüssigkeiten, Unrat u. dgl. nicht in den Hof, den Garten, auf das Dach oder in die Dachrinne entleert bzw. geworfen werden.
- § 5. Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sowie die Zimmerböden sind reinlich zu halten. Die Stiegen sind täglich zu kehren und feucht zu wischen, wöchentlich Samstags zu fegen oder gründlich inkl. Geländer und Stiegenfenster zu putzen. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter ohne Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Im Falle Auszugs vor Ablauf der Mietzeit hat Mieter für die Reinigung zu sorgen, bis die Mietzeit abgelaufen ist. Sind mehrere Parteien in einem Stockwerk, haben sie mit der Treppenreinigung allwöchentlich zu wechseln. Bei Nacht sind die Haustüren, Vortüren usw. mit Schlüssel zu schließen.
- § 6. Die Anbringung von Blumenbrettern, Firmenschildern und Abhaltung von Versteigerungen hängt von der Erlaubnis des Vermieters ab; diese Erlaubnis kann jederzeit zurückgezogen werden.
- § 7. Bei eintretender Kälte hat Mieter Vorkehrungen zu treffen, daß die Wasserleitung nicht einfriert, er hat insbesondere zu diesem Behufe die betreffenden Fenster abzuschließen, vorhandene Winterfenster anzubringen und die Zuleitungen vor Kälte zu schützen. Im Badezimmer mit Wärmeofen ist durch zeitweiliges Anheizen dafür zu sorgen, daß die Temperatur nicht unter ein Grad Wärme sinkt. Bei Regen sind die Fenster auf der Wetterseite, bei Hagel und Wind die Läden und Rollläden zu schließen. Diejenigen Mieter, denen ein Speicher eingeräumt ist, sind verpflichtet, die Fenster bei Schnee, Regen und Sturm zu schließen sowie jeden bemerkten Schaden am Dache und etwaiges Eindringen des Regens dem Vermieter anzuzeigen. Für Benützung der Trockenböden gilt das gleiche. Nach Benützung derselben sind auf jeden Fall die Fenster zu schließen.
- § 8. Die Benützung des Waschhauses steht den Parteien nach der von dem Vermieter festgestellten Reihenfolge zu. Regelmäßig darf eine Partei dasselbe nicht länger als 3 Tage im Monat benützen. Ausnahmen hiervon kann nur der Vermieter bewilligen. Das Waschhaus und Zubehör müssen in reinigtem Zustande verlassen und die Waschgeseirre usw. entfernt und der Schlüssel beim Vermieter abgeliefert werden.
- § 9. In der Wohnung, im Stiegenhaus und auf dem Speicher dürfen weder Brennmaterial noch Brennstoffe, wie Benzin usw., Asche nur in eisernen Gefäßen gelagert werden. Der Speicher und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Keller und Speicher sind nach jedesmaliger Benützung wieder zu versperren. Fenster im Keller und Speicher müssen nachts geschlossen, Türen versperret sein.
- § 10. Musik darf regelmäßig nicht vor 8 Uhr morgens und nicht nach 22 Uhr abends betrieben werden. Radiolautsprecher dürfen nur in Zimmerlautstärke in Betrieb gehalten werden. Im Falle einer schweren Erkrankung eines Hausbewohners größere Ruhe notwendig erscheinen läßt, hat der Vermieter das Recht, für die Dauer der schweren Erkrankung eine entsprechende zeitliche Beschränkung des Musizierens und der Radiobenützung anzuordnen. Musikunterricht darf nur mit Erlaubnis des Vermieters erteilt werden.
- § 11. Das Aus- und Einhängen der Winterfenster, Rollläden, Sonnendächer u. dgl. sowie ihre Aufbewahrung wird vom Mieter selbst besorgt. Er haftet für Verwechslungen und Beschädigungen.
- § 12. Die vom Vermieter dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel dürfen nicht an fremde Personen dauernd ausgehändigt werden.
- § 13. Jedes die Ruhe störende Geräusch ist in den Mieträumen verboten. Nähmaschinen, Klaviere, Kinder- und Krankenwagen usw. dürfen nur auf schalldämpfender Unterlage benützt werden.
- § 14. Zimmer mit Parkettböden müssen unbedingt gewischt werden; das Einölen der Parkettböden ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gestattet. Steinholzböden müssen alle zwei Wochen einmal eingölt und dürfen nur mit lauwarmem Wasser behandelt werden.
- § 15. Das Stehenlassen von Gegenständen, insbesondere von Fahr- und Motorrädern, im Treppenhaus, in den Gängen von Keller und Speicher sowie in den Höfen ist unzulässig.
- § 16. Die Entschädigung des Wasserverbrauchs, welcher über das normale Quantum hinausgeht, kann vom Vermieter in Anrechnung gebracht werden. Ist der Mehrverbrauch der einzelnen Mietpartei nicht festzustellen, so ist der Vermieter berechtigt, die Kosten auf alle Parteien des Hauses entsprechend zu verteilen.
- § 17. Bei Feuergefahr ist der Hausbesitzer sofort zu benachrichtigen.
- § 18. Die Familienvorstände der Mietparteien sind verpflichtet, ihre Angehörigen, Bediensteten usw. zur genauen Befolgung dieser Hausordnung anzuhalten.
- § 19. Für die durch Nichtbeachtung obiger Hausordnung entstehenden Schäden oder Beschädigungen haftet der Mieter in vollem Umfange auch für seine Angehörigen, Angestellten und Untermieter.

Der Vorstand dankt



Klaus Auerhammer



Friederike Draesner

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 2024
Der Vorstand

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 2023 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 2023 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2023 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2023 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 2024
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Klaus Auerhammer

Friederike Draesner

Siegfried Messner

Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr **2023**

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA		
	Geschäftsjahr 2023 (EUR)	Vorjahr 2022 (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	178,50
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.097.714,35	23.831.084,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	13.408,94	13.973,58
Anlagen im Bau	44.561,99	24.015,88
	23.161.658,28	23.869.073,61
Finanzanlagen		
Beteiligungen	562.688,75	562.688,75
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	629.121,09	629.121,09
Anlagevermögen insgesamt	23.790.806,37	24.498.373,20
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	987.044,21	936.898,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	18.151,24	9.113,20
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	73.976,47	73.976,47
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.112,20	4.517,06
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	793,33
Sonstige Vermögensgegenstände	85.845,67	78.751,35
	179.085,58	167.151,41
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	2.409.131,51	2.523.673,63
Umlaufvermögen insgesamt	3.575.261,30	3.627.723,62
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	10.142,87	12.021,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	4.522,31
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	10.142,87	16.544,18
SUMME DER AKTIVA	27.376.210,54	28.142.641,00

PASSIVA		
	Geschäftsjahr 2023 (EUR)	Vorjahr 2022 (EUR)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.320,00	80.519,11
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.884.213,97	3.964.124,50
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteilen EUR 2.946,03 (Vj: EUR 7.195,50)		
	4.019.533,97	4.044.643,61
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	996.013,53	962.513,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 33.500,00 (Vj: EUR 27.300,00)		
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen	5.762.821,53	5.677.020,12
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 85.801,41 (Vj: EUR 369.003,29)		
	7.349.377,18	7.230.075,77
Bilanzgewinn	301.127,97	245.622,73
Eigenkapital insgesamt	11.627.963,79	11.523.266,78
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	82.081,00
Sonstige Rückstellungen	770.809,98	776.580,36
	770.809,98	858.661,36
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.352.524,71	14.253.535,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.918,69	56.686,08
Erhaltene Anzahlungen	1.164.710,30	1.033.429,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.829,47	6.136,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.770,25	308.999,64
Sonstige Verbindlichkeiten	89.850,65	93.456,53
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj: EUR 5.148,90)		
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit EUR 7.461,54 (Vj: EUR 5.748,94)		
	14.925.604,07	15.752.244,76
Rechnungsabgrenzungsposten	6.832,70	8.468,10
SUMME DER PASSIVA	27.376.210,54	28.142.641,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
	Geschäftsjahr (EUR)		Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.418.626,10		3.306.745,76
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	121.969,58		127.258,27
aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.008,01	3.610.603,69	70.249,70
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		50.145,63	99.297,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.000,00	3.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		29.597,94	39.856,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.309.358,96	1.223.576,44
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		57.832,38	177.800,46
Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen		111.808,96	110.290,36
Rohergebnis		2.214.346,96	2.134.740,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	588.193,39		588.584,58
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	112.478,76	700.672,15	98.001,90
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		737.171,63	736.861,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.852,62	183.199,86
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.626,22	2.630,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.326,00 – Vj.: EUR 19,00)	7.452,86		19,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 – Vj.: EUR 378,00)	175.075,37	167.622,51	183.179,75
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		76.026,30	74.640,00
Ergebnis nach Steuern		334.627,97	272.922,73
Jahresüberschuss		334.627,97	272.922,73
Einstellung in gesetzliche Rücklage		33.500,00	27.300,00
Bilanzgewinn		301.127,97	245.622,73

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Neu-Ulm eG, Neu-Ulm ist beim Amtsgericht Memmingen unter der Nummer GnR 908 eingetragen. Die Baugenossenschaft Neu-Ulm eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.



Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen:

Wohnbauten	80 Jahre
(100 Jahre bei Erstellung vor 1910)	ab 1925 linear mit 2%
Außenanlagen, Garagen und Stellplätze	20 Jahre/30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 % – 33,3 %

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

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 1.000 € netto nicht übersteigen.

Der **Beteiligungsansatz** betrifft die GbR Kreuzäcker.

Der Ansatz der **sonstigen Ausleihungen und Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **sonstigen Ausleihungen und Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die **unfertigen Leistungen** sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten, **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** zu Nominalwerten unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert 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.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** wurden nach dem Barwert versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,12 % zu Grunde gelegt. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,0 % p.a. angesetzt. Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang des Jahresabschlusses 2023

C. Erläuterungen zur den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (als Anlage zum Anhang, Seite 17) dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von € 12.822,10 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 6.411,78.

Personalaufwand

In der Position „Löhne u. Gehälter“ sind T€ 88,3 zur Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit enthalten.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug zum 31.12.2023:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
	4	7

Mitgliederbewegungen:

Stand 01.01.2023	1.228
Zugang 2023	48
Abgang 2023	71
Stand 31.12.2023	1.205

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um€€ 79.910,53 verringert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von € 7.347,06, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7, 80539 München

Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Fliegner, Dipl.Betriebswirt (FH)
(ausgeschieden per 31.12.2023)
Klaus Auerhammer, geschäftsführender Vorstand (ab 01.01.2024)
Friederike Draesner, Diplom-Pädagogin Universität

Auf die Angabe von Bezügen des Vorstandes wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Siegfried Messner, Dipl. Ingenieur, Vorsitzender
Jürgen Evens, Betriebswirt (VWA), stv. Vorsitzender
Claudia Feuchter, Sekretärin
Armin Prem, Steuerberater
Tanja Fendt, Bankbetriebswirtin
Dr. David Knuplesch, Senior Manager
Dr. Bernhard Maier, Rechtsanwalt

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 334.627,97 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind € 33.500,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von € 301.127,97 ausgewiesen wird.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind € 159.450,35. Der verbleibende Gewinn von € 141.677,62 soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Neu-Ulm, den 15.05.2024
Der Vorstand

Anlage zum Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2023

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2023										
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert
	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbu- chung Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 01.01.2023 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Stand 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.177,70	0,00	0,00	0,00	2.177,70	1.999,20	178,50	0,00	2.177,70	0,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.044.015,12	0,00	3.959,35	0,00	37.040.055,77	13.212.930,97	729.410,45	0,00	13.942.341,42	23.097.714,35
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.103,71	13.021,04	9.048,53	0,00	153.076,22	135.130,13	7.582,68	9.045,53	133.667,28	19.408,94
Anlagen im Bau	24.015,88	20.546,11	0,00	0,00	44.561,99	0,00	0,00	0,00	0,00	44.561,99
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	37.452.155,71	33.524,73	13.007,88	0,00	37.237.693,98	12.621.554,74	736.993,13	9.045,53	14.076.008,70	23.161.685,28
Finanzanlagen										
Beteiligungen	562.688,75	0,00	0,00	0,00	562.688,75	0,00	0,00	0,00	0,00	562.688,75
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
	629.121,09	0,00	0,00	0,00	629.121,09	0,00	0,00	0,00	0,00	629.121,09
	38.083.454,50	33.524,73	13.007,88	0,00	37.868.992,77	12.623.553,94	737.171,63	9.045,53	14.078.186,40	23.790.806,37

FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE PER 31.12.2023						
		davon Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	insgesamt in Euro	unter 1 Jahr in Euro	1 bis 5 Jahre in Euro	über 5 Jahre in Euro	gesichert in Euro	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	13.352.524,71 14.253.535,95	546.343,04 1.537.613,39	2.299.161,18 2.041.309,56	10.507.020,50 10.674.613,00	13.352.524,71 14.253.535,95	13.352.524,71 GPR Bankbürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	54.918,69 56.686,08	1.768,57 1.768,57	7.074,27 7.074,27	46.075,85 47.843,24	54.918,69 56.686,08	54.918,69 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.164.710,30 1.033.429,60	1.164.710,30 1.033.429,60				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.829,47 6.136,96	5.829,47 6.136,96				
aus Lieferungen und Leistungen	257.770,25 308.999,64	257.770,25 308.999,64				
Sonstige Verbindlichkeiten	89.850,65 93.456,53	76.386,72 78.810,13	13.463,93 14.646,40			
	14.925.604,07 15.752.244,76	2.052.808,34 2.966.758,29	2.319.699,38 2.063.030,23	10.553.096,35 10.722.456,24	13.407.443,40 14.310.222,03	

Wir von der BGNU

Aufsichtsrat

- Siegfried Messner**, Dipl. Ingenieur (FH), Vorsitzender
- Jürgen Evens**, Prokurist, stv. Vorsitzender
- Dr. Bernhard Maier**, Rechtsanwalt
- Armin Prem**, Steuerberater
- Claudia Feuchter**, Sekretärin
- Tanja Fendt**, Bankbetriebswirtin
- Dr. David Knuplesch**, akadem. Mitarbeiter



von links: Armin Prem, Jürgen Evens, Dr. David Knuplesch, Dr. Bernhard Maier, Tanja Fendt, Siegfried Messner, Claudia Feuchter

Vorstand

- Klaus Auerhammer**
- Friederike Draesner**, Dipl. Pädagogin Universität

Mitarbeiter

- Arthur Lugert**, Handlungsbevollmächtigter, Büroleiter
- Marion Leibing**, Mitgliederverwaltung, WEG-Abrechnung
- Anke Toberer-Fischer**, Dipl. Ing., WEG Verwaltung, Mietverwaltung
- Susanne Müller**, Empfang, Sekretariat
- Isabel Eisenkolb**, Verwaltung Mietwohnungen
- Susanne Wucher**, Mietverwaltung, WEG Verwaltung
- Maximilian Gebhardt**, Haustechniker
- Johann Maier**, Hausmeister
- Viktor Weiz**, Hausmeister



Weitere Mitgliedschaften

- Verband bay. Wohnungsunternehmen
- Arbeitsgemeinschaft Schwäbischer Wohnungsunternehmen
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Miniladen e.V., Kempten
- Verein zur Förderung der Stiftung Neu-Ulm „Helfen mit Herz“ e.V.

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft Neu-Ulm eG
Luitpoldstr. 1, 89231 Neu-Ulm
Telefon (0731) 98587-0
Postanschrift: Postfach 1560, 89205 Neu-Ulm
Gründung: 26. August 1899
Eintragung: am 27.09.1899 beim Registergericht Memmingen

Baugenossenschaft Neu-Ulm eG

Luitpoldstr. 1

89231 Neu-Ulm

Telefon (0731) 98587-0

info@bgnu.de

www.bgnu.de



BGNU
125
JAHRE
1899 – 2024