

Geschäftsbericht 2024



BGNU
125
JAHRE
1899 – 2024

Inhalt

Vorwort.....	Seite 3
Darstellung des Unternehmens.....	Seite 4
Mitglieder der Genossenschaft.....	Seite 4
Wohnungsbewirtschaftung.....	Seite 5
Verwaltung von Eigentumswohnungen.....	Seite 5
Finanz- und Liquiditätslage.....	Seite 5
Ertragslage.....	Seite 5
Mitglieder / Jubiläen.....	Seite 5
Dank des Vorstands.....	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite 6
Jahresabschluss 2024.....	Seite 7
Anhang Jahresabschluss 2024.....	Seite 11
Wir von der BGNU.....	Seite 14



Sehr geehrte
Mitglieder,

leider liegt unser Betriebsergebnis in diesem Jahr unter dem Niveau der Vorjahre. Ein wesentlicher Grund dafür ist das Neubauvorhaben „Ulmer Hofgut“, das im Jahr 2021 weitgehend fertiggestellt und bezogen wurde. Aufgrund der Insolvenz des beauftragten Generalübernehmers sind wir gezwungen, ausstehende Qualitäts- und Fertigstellungsarbeiten auf eigene Kosten zu übernehmen. Der Generalübernehmer steht für seine vertraglichen Pflichten nicht mehr zur Verfügung.

Als verantwortlicher Vertragspartner übernehmen wir selbstverständlich unsere Verpflichtungen gegenüber unseren Kunden. Trotz zeitweiliger Verzögerungen stehen wir für eine vollständige Fertigstellung ein. Diese soll in den kommenden Wochen abgeschlossen werden.

Ihre Dividende

Um Ihnen, unseren Mitgliedern, auch in diesem Jahr eine Dividende in Höhe von 4 % auszahlen zu können, werden wir zur Deckung des Differenzbetrags in Höhe von 139.779,03 EUR auf unsere Rücklagen zurückgreifen.

Der Blick in die Zukunft ist dennoch zuversichtlich:

Die Planungen für das Neubaugebiet „Wohnen am Illerpark“ schreiten voran. Dieses Projekt realisieren wir gemeinsam mit unserem Partner, der BSG-Allgäu aus Kempten. Die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum ist heute jedoch stark von Fördermitteln abhängig. Derzeit ist noch unklar, in welchem Umfang und zu welchen Konditionen wir mit Fördergeldern rechnen können.

Modernisierungsmaßnahmen

Auch in unserem Gebäudebestand wurden bereits erste Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angestoßen. Der Gebäudekomplex Krankenhausstraße 38–42 / Luitpoldstraße 1 erhielt einen frischen Fassadenanstrich.

In der Silcherstraße 25–37 sowie der Luitpoldstraße 9 steht die Erneuerung der Hauseingangstüren bevor. Diese Maßnahme wird mit Mitteln des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Leider führen sehr lange Bearbeitungszeiten von derzeit rund sieben Monaten zu erheblichen Verzögerungen.

Personelle Verstärkung

Zur Verbesserung unseres Serviceangebots haben wir unseren Regiebetrieb personell verstärkt. Seit dem 1. April 2025 unterstützt uns Herr Murat Bal als Haustechniker. Mit seiner Unterstützung möchten wir eine zügige Mängelbehebung und kürzere Reaktionszeiten sicherstellen. Wir heißen Herrn Bal herzlich willkommen und wünschen ihm viel Erfolg in seiner neuen Aufgabe.

Neuer BGNU-Internetauftritt

Unsere Website wird derzeit grundlegend überarbeitet und steht kurz vor dem Relaunch. Schon bald werden Sie unsere neue Internetseite aufrufen können. In diesem Zusammenhang stellen wir auch unser Bewerbungsverfahren für Mietwohnungen um: Interessentinnen und Interessenten können sich künftig direkt und gezielt auf konkrete Wohnungsangebote bewerben.

Weiterhin hohe Nachfrage

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum bleibt hoch. Jährlich erreichen uns rund 500 Mietanfragen, die wir über eine Warteliste erfassen. Demgegenüber standen im Jahr 2024 lediglich 22 Mieterwechsel. Die Verwaltung der Warteliste ist entsprechend aufwendig und wird mit dem neuen Bewerbungsverfahren effizienter gestaltet.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Treue zur Genossenschaft und das entgegengebrachte Vertrauen – gerade in herausfordernden Zeiten wie diesen.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr

Klaus Auerhammer

Geschäftsführender Vorstand
der Baugenossenschaft Neu-Ulm eG

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 des letzten Jahres fand im festlichen Rahmen im Wiley-Club statt, um das 125-jährige Bestehen der Baugenossenschaft zu feiern. An der Versammlung nahmen 137 Mitglieder teil, die die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegennahmen. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit entlastet. Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wurde von der Versammlung genehmigt.

Auch in diesem Jahr konnten wir zahlreiche Gäste aus dem öffentlichen Leben sowie Vertreter benachbarter und befreundeter Kreditinstitute und Unternehmen der regionalen Wohnungswirtschaft begrüßen, die unserer Einladung zur Mitgliederversammlung gefolgt sind.

MITGLIEDERBEWEGUNG 2023 – 2024				
	Mitglieder		Anteile	
	2023	2024	2023	2024
Bestand am 01.01.	1.228	1.205	99.283	97.179
Zugänge	48	27	1.967	1.020
Abgänge	71	64	3.383	2.472
Bestand am 31.12.	1.205	1.221	97.179	97.424
Mitgliederabgang	71	64	3.383	2.472
– durch Kündigung	45	35	2.882	1.810
– Anteilsündigung	0	0	0	0
– durch Übertragung	2	2	56	40
– durch Tod	15 (+9)	3 (+9)	501	473
– durch Ausschluss	0	15	0	189

Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2024 hat sich im Geschäftsjahr auf 3.795.673,48 € verringert.

Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile belaufen sich zum 31.12.2024 auf 2.726,52 € (im Vorjahr: 2.946,03 €).

Wohnungsbewirtschaftung des Wohnungsbestands

Wohnungsbestand am 31.12.2024

(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 22 Wohnungen (Vj. 45) wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 4,6 % (Vj. 8,3 %) 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 6,97 € (Vj. 6,83 €).

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2024

Wohnungen	343
Garagen und Stellplätze	243
Hobbyräume	9
Reihenhäuser	6
Einheiten insgesamt	601

Wir verwalten derzeit 17 Wohnungseigentümergeinschaften. In der Aufstellung sind die genossenschaftseigenen Einheiten mit 2 Wohnungen und 17 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

Durch laufende Darlehenstilgungen konnten wir die Eigenkapitalquote zum Ende des Geschäftsjahres 2024 auf etwa 43,1 % steigern.

Entsprechend sind die Finanzverhältnisse geordnet.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Überschuss von 15.249,68 € erwirtschaftet. Aufgrund der Qualitätssicherungs- und Fertigstellungsmaßnahmen bei den Bauvorhaben „Ulmer Hofgut“ spiegeln die Zahlen in diesem Jahr nicht die Vorjahreswerte wider.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen weiterhin eine Dividende von 4 % vor. Die Ausschüttung aus dem einbezahlten Guthaben beträgt somit 155.028,71 €.



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

*Wir feiern **5 Jubilare mit 40 Jahren**,*

4 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.

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 2025
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 2024 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 2024 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2024 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2024 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 2025
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Klaus Auerhammer

Friederike Draesner

Siegfried Messner

Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr **2024**

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA		
	Geschäftsjahr 2024 (EUR)	Vorjahr 2023 (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.371.094,75	23.097.714,35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	74.275,34	19.408,94
Anlagen im Bau	70.560,60	44.561,99
	22.515.930,69	23.161.685,28
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	23.145.051,78	23.790.806,37
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.050.942,80	987.044,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	7.685,84	18.151,24
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	73.976,47	73.976,47
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	854,43	1.112,20
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	194.204,08	85.845,67
	276.720,82	179.085,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	2.000.389,72	2.409.131,51
Umlaufvermögen insgesamt	3.328.053,34	3.575.261,30
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	8.263,87	10.142,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.543,88	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	9.807,75	10.142,87
SUMME DER AKTIVA	26.482.912,87	27.376.210,54

PASSIVA

Eigenkapital	Geschäftsjahr 2024 (EUR)	Vorjahr 2023 (EUR)
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.880,00	135.320,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.795.673,48	3.884.213,97
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteilen EUR 2.726,52 (Vj: EUR 2.946,03)		
	3.894.553,48	4.019.533,97
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	996.013,53	996.013,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vj: EUR 33.500,00)		
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 141.677,62 (Vj: EUR 85.801,41); Entnahme 2024: EUR 139.779,03	5.764.720,12	5.762.821,53
	7.351.275,77	7.349.377,18
Bilanzgewinn	155.028,71	301.127,97
Eigenkapital insgesamt	11.403.782,63	11.672.963,79
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	655.861,18	770.809,98
	655.861,18	770.809,98
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.809.122,18	13.352.524,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.142,48	54.918,69
Erhaltene Anzahlungen	1.157.470,20	1.164.710,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.566,93	5.829,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295.281,93	257.770,25
Sonstige Verbindlichkeiten	69.595,78	89.850,65
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit EUR 7.179,90 (Vj: EUR 7.461,54)		
	14.415.179,50	14.925.604,07
Rechnungsabgrenzungsposten	8.089,56	6.832,70
SUMME DER PASSIVA	26.482.912,87	27.376.210,54

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr (EUR)		Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.481.251,67		3.418.626,10
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	112.615,76		121.969,58
aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.939,20	3.640.806,63	70.008,01
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		63.898,59	50.145,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.000,00	3.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		64.861,41	29.597,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.400.520,30	1.309.358,96
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		579.621,43	57.832,38
Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen		115.660,02	111.808,96
Rohergebnis		1.676.764,88	2.214.346,96
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	463.004,26		588.193,39
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	122.966,46	585.970,72	112.478,76
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		745.082,23	737.171,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.282,35	200.852,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.647,04	2.626,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.117,70		7.452,86
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.994,00 – Vj.: EUR 1.326,00)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	169.696,64	156.578,94	175.075,37
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 4.928,00 – Vj.: EUR 0,00)			
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-23.752,00	76.026,30
Ergebnis nach Steuern		15.249,68	334.627,97
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		15.249,68	334.627,97
Einstellung in gesetzliche Rücklage		0,00	33.500,00
Entnahme aus den sonstigen Rücklagen		139.779,03	0,00
Bilanzgewinn		155.028,71	301.127,97

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 erfolgen 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.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie als Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **Geschäftsguthaben** wird zum Nennwert angesetzt.

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 1,48 % zu Grunde gelegt.

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,0 % p.a. angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang des Jahresabschlusses 2024

C. Erläuterungen zur den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (als Anlage zum Anhang, Seite 13) dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von € 18.822,57 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1.130,80.

Personalaufwand

In der Position „Löhne u. Gehälter“ sind T € €63,3 als Ertrag für die Herabsetzung der Rückstellung für Altersteilzeit enthalten.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug zum 31.12.2024:

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

Mitgliederbewegungen:

Stand 01.01.2024	1.205
Zugang 2024	27
Abgang 2024	11
Stand 31.12.2024	1.221

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 88.540,49 verringert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von € 10.843,02, 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:

Klaus Auerhammer,
geschäftsführender Vorstand
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, Software +
Data Engineer

Dr. Bernhard Maier, Rechtsanwalt

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr beträgt € 15.249,68.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, diesen Betrag vollständig zur Dividendenaus-schüttung zu verwenden.

Die vorgeschlagene Dividende beträgt 4 % auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) und beläuft sich insgesamt auf € 155.028,71. Zur Deckung des Differenzbetrags in Höhe von € 139.779,03 wird eine Entnahme aus der freiwilligen Rücklage vorgenommen.

Eine Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gemäß § 39 der Satzung ist im laufenden Geschäftsjahr nicht möglich. Ebenso entfällt die Zuführung in die freie Rücklage.

Neu-Ulm, den 30.05.2025
Der Vorstand

Anhang des Jahresabschlusses 2024

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert
	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbu- chung Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 01.01.2024 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.177,70	0,00	0,00	0,00	2.177,70	2.177,70	0,00	0,00	2.177,70	0,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.040.055,77	1.478,87	0,00	0,00	37.041.534,64	13.942.341,42	728.098,47	0,00	14.670.439,89	22.371.094,75
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	153.076,22	71.850,16	0,00	0,00	224.926,38	133.667,28	16.983,76	0,00	150.651,04	74.275,34
Anlagen im Bau	44.561,99	25.998,61	0,00	0,00	70.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	70.560,60
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	37.237.693,98	99.327,64	0,00	0,00	37.337.021,62	14.076.008,70	745.082,23	0,00	14.821.090,93	22.515.930,69
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
	37.868.992,77	99.327,64	0,00	0,00	37.968.320,41	14.078.186,40	745.082,23	0,00	14.823.268,63	23.145.051,78

FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE PER 31.12.2024

Verbindlichkeiten	insgesamt in Euro	davon Restlaufzeit			gesichert in Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr in Euro	1 bis 5 Jahre in Euro	über 5 Jahre in Euro		
gegenüber Kreditinstituten	12.809.122,18 13.352.524,71	582.155,52 546.343,04	2.165.025,07 2.299.161,18	10.061.941,59 10.507.020,50	12.809.122,18 13.352.524,71	12.809.122,18 GPR Bankbürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	53.142,48 54.918,69	1.786,20 1.768,57	7.144,79 7.074,27	44.211,49 46.075,85	53.142,48 54.918,69	53.142,48 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.157.470,20 1.164.710,30	1.157.470,20 1.164.710,30				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.566,93 5.829,47	30.566,93 5.829,47				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.281,93 257.770,25	295.281,93 257.770,25				
Sonstige Verbindlichkeiten	69.595,78 89.850,65	55.234,51 76.386,72	14.361,27 13.463,93			
Gesamtbetrag Vorjahreszahlen	14.415.179,50 14.925.604,07	2.122.495,29 2.052.808,34	2.186.531,13 2.319.699,38	10.106.153,08 10.553.096,35	12.862.264,66 13.407.443,40	

Wir von der BGNU

Aufsichtsrat

Siegfried Messner, Dipl. Ingenieur (FH), Vorsitzender

Jürgen Evens, Betriebswirt (VWA), stv. Vorsitzender

Dr. Bernhard Maier, Rechtsanwalt

Armin Prem, Steuerberater

Claudia Feuchter, Sekretärin

Tanja Fendt, Bankbetriebswirtin

Dr. David Knuplesch, Software + Data Engineer



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

Isabel Eisenkolb, Verwaltung Mietwohnungen

Marion Leibing, WEG-Abrechnung

Susanne Müller, Empfang, Sekretariat, Mitgliederverwaltung

Anke Toberer-Fischer, Dipl. Ing., WEG Verwaltung, Mietverwaltung

Susanne Wucher, WEG Verwaltung, Mietverwaltung

Maximilian Gebhardt, Haustechniker

Murat Bal, Haustechniker

Wir sind
für Sie da!



Klaus Auerhammer



Friederike Draesner



Isabel Eisenkolb



Marion Leibing



Susanne Müller



Anke Toberer-Fischer



Susanne Wucher



Maximilian Gebhardt



Murat Bal

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