

Geschäftsbericht 2025



EGNU



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 2025.....	Seite 7
Anhang Jahresabschluss 2025.....	Seite 11
Wir von der BGNU.....	Seite 14



Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

hinter uns liegt ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2025. Im Mittelpunkt unserer Arbeit standen die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung unseres Gebäude- und Wohnungsbestands sowie die Planung an einem neuen Projekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude und Wohnungen stellte im vergangenen Jahr einen erheblichen Kraftakt dar. Neben den planmäßigen Maßnahmen mussten zahlreiche dringend erforderliche und nicht aufschiebbare sowie außerplanmäßige Reparaturen durchgeführt werden, um den Wert unseres Immobilienbestands langfristig zu erhalten. Diese Entwicklung spiegelt sich auch deutlich in unseren Kennzahlen wider.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung erhöhten sich im Geschäftsjahr von 6,60 € (Vorjahr) auf 22,01 € je Quadratmeter Wohnfläche und haben sich damit mehr als verdreifacht (In Summe von 191.800,00 € auf 641.800,00 €). Trotz dieses deutlichen Anstiegs liegen wir weiterhin unter dem Durchschnitt der im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) organisierten Wohnungsgenossenschaften. Dieser betrug im Berichtsjahr 28,20 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Auch wenn wir im Vergleich zu anderen bayerischen Wohnungsgenossenschaften weiterhin unter dem Durchschnitt liegen, zeigt dieser deutliche Kostenanstieg, dass dauerhaft höhere Aufwendungen für die laufende Instandhaltung erforderlich sein werden.

Klimaneutralität als Zukunftsaufgabe

Die genannten Aufwendungen berücksichtigen die großen Zukunftsaufgaben noch nicht. Insbesondere die energetische Sanierung und die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands werden in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen erfordern. Um unsere Gebäude bis spätestens 2045 klimaneutral zu gestalten, werden unter anderem der Austausch bestehender Heizungsanlagen durch Wärmepumpen oder Anschluss an die Fernwärme, die Dämmung von Fassaden und Dächern, die Erneuerung von Fenstern sowie der Ausbau von Photovoltaikanlagen notwendig sein.

Neubauvorhaben

Das im Jahr 2021 weitgehend fertiggestellte Neubauvorhaben „Ulmer Hofgut“ befindet sich inzwischen in der abschließenden Phase der Qualitätssicherung und Restfertigstellung.

Auch bei dem gemeinsam mit der BSG-Allgäu im Baugebiet „Wohnen am Illerpark“ geplanten Neubauprojekt wurden wichtige Fortschritte erzielt. Die Planungen sind weitgehend abgeschlossen. Derzeit verzögert sich der Baubeginn jedoch aufgrund der vollständig ausgeschöpften staatlichen Förderprogramme. Da der Bau von bezahlbarem Wohnraum ohne entsprechende Fördermittel wirtschaftlich nicht darstellbar ist, konzentrieren wir uns darauf, Fördermittel für das Programmjahr 2027 zu erhalten.

Umbau der Geschäftsstelle

Im Jahr 2025 konnten wir den bereits seit längerer Zeit geplanten und vorbereiteten Umbau unserer Geschäftsstelle endlich vorantreiben. Im Zuge der Baumaßnahme wurde die Decke noch vor Weihnachten zum Obergeschoss geöffnet und eine neue Verbindungstreppe eingebaut. Die Arbeiten befinden sich inzwischen auf der Zielgeraden. Es stehen lediglich noch die Fertigstellung des neuen und großzügigen Besprechungsraumes, eines Büros sowie einige abschließende Arbeiten und die Ausstattung mit teilweise neuem Mobiliar aus.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre große Flexibilität und Ausdauer während der Bauphase sowie unseren direkten Nachbarinnen und Nachbarn für ihr Verständnis und ihre Geduld hinsichtlich des immer wieder entstandenen Baulärms.

Jahresergebnis

Die hohen Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudebestands, die Qualitätssicherungs- und Restfertigstellungsarbeiten am Neubauvorhaben „Ulmer Hofgut“ sowie der Umbau unserer Geschäftsstelle haben das Jahresergebnis deutlich belastet. Das Geschäftsjahr 2025 schließt daher mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 161.251,88 € ab.

Vorstand und Aufsichtsrat haben dennoch gemeinsam beschlossen, der Mitgliederversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % vorzuschlagen. Um sowohl die Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt 152.512,82 € als auch den Jahresfehlbetrag von 161.251,88 € abzudecken, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, insgesamt 313.764,70 € den sonstigen Rücklagen zu entnehmen.

Digitalisierung

Ein weiterer bedeutender Meilenstein war im November 2025 die Umstellung unserer wohnungswirtschaftlichen Software von Wodis Sigma auf das neue System Wodis Yuneo. Dieser Systemwechsel stellte uns vor erhebliche Herausforderungen und erfordert bis heute vor allem viel Ausdauer, Geduld und großes Engagement. Für ihren außergewöhnlichen Einsatz während der Vorbereitungs- und Umstellungsphase danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Vermietung

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen bleibt unverändert hoch. Unsere Leerstandsquote bewegt sich weiterhin nahezu bei null. Vereinzelt entstanden ausschließlich vorübergehend im Zusammenhang mit notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen bei einem Mieterwechsel. Mit lediglich 24 Wohnungswechseln blieb die Fluktuation im Jahr 2025 erneut auf einem niedrigen Niveau.

Es erreichen uns jährlich weiterhin mehr als 500 Mietanfragen. Aufgrund der geringen Zahl verfügbarer Wohnungen konnten wir jedoch nur einen Bruchteil der Wohnungssuchenden berücksichtigen. Um diese Menge an Mietanfragen künftig effizienter erfassen und bearbeiten zu können, haben wir ganz aktuell unsere neue Homepage um ein digitales Mietbewerber-Tool erweitert.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Treue zur Baugenossenschaft Neu-Ulm und das entgegengebrachte Vertrauen!

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 am 17.07.2025 im Edwin-Scharff-Haus statt. An der Versammlung nahmen 121 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 2024 – 2025

	Mitglieder		Anteile	
	2024	2025	2024	2025
Bestand am 01.01.	1.205	1.168	97.179	94.952
Zugänge	27	26	1.020	1.424
Abgänge	64	50	2.472	2.677
Bestand am 31.12.	1.221	1.144	97.424	97.179
Mitgliederabgang	64	50	2.472	2.677
– durch Kündigung	35	34	1.810	2.157
– Anteilsündigung	0	0	0	0
– durch Übertragung	2	6	40	116
– durch Tod	3 (+9)	5 (+4)	473	520
– durch Ausschluss	15	0	189	0

Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2025 hat sich im Geschäftsjahr auf 3.722.899,72 € verringert.

Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile belaufen sich zum 31.12.2025 auf 2.726,52 € (im Vorjahr: 2.946,03 €).

Wohnungsbewirtschaftung des Wohnungsbestands

Wohnungsbestand am 31.12.2025

(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 24 Wohnungen (Vj. 22) wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 5,0 % (Vj. 4,6 %) 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 7,00 € (Vj. 6,97 €).

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2025

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 4 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 2025 auf etwa 43,3 % steigern.

Entsprechend sind die Finanzverhältnisse geordnet.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von 161.251,88 € erwirtschaftet. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen weiterhin eine Dividende von 4 % vor. Die Ausschüttung aus dem einbezahlten Guthaben beträgt somit 152.512,82 €.



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

*Wir feiern **8 Jubilare mit 40 Jahren**,*

1 Jubilar mit 50 Jahren und

2 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 2026
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 2025 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 2025 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2025 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2025 zu entlasten.

Er empfiehlt ferner, dem Vorschlag des Vorstandes über die Dividendenausschüttung und der Ergebnisverwendung zuzustimmen. Besonderen Dank sagen wir dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Neu-Ulm, im Juli 2026
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Klaus Auerhammer

Friederike Draesner

Siegfried Messner

Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr **2025**

Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA		
	Geschäftsjahr 2025 (EUR)	Vorjahr 2024 (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.642.966,71	22.371.094,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	100.106,90	74.275,34
Anlagen im Bau	227.132,97	70.560,60
	21.970.206,58	22.515.930,69
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	22.599.327,67	23.145.051,78
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.181.335,17	1.050.942,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	15.746,43	7.685,84
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	73.976,47	73.976,47
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	6.392,55	854,43
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	172.517,40	194.204,08
	268.632,85	276.720,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.413.748,75	2.000.389,72
Umlaufvermögen insgesamt	2.863.716,77	3.328.053,34
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	6.384,87	8.263,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.221,60	1.543,88
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	11.606,47	9.807,75
SUMME DER AKTIVA	25.474.650,91	26.482.912,87

PASSIVA

Eigenkapital	Geschäftsjahr 2025 (EUR)	Vorjahr 2024 (EUR)
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.080,00	98.880,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.722.899,72	3.795.673,48
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.680,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteilen EUR 2.726,52 (Vj: EUR 2.946,03)		
	3.845.659,72	3.894.553,48
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 0,00)		
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vj: EUR 141.677,62); Entnahme 2025: EUR 313.764,50	5.450.955,62	5.764.720,12
	7.037.511,27	7.351.275,77
Bilanzgewinn	152.512,82	155.028,71
Eigenkapital insgesamt	11.038.608,48	11.403.782,63
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	511.410,53	655.861,18
	511.410,53	655.861,18
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.262.746,42	12.809.122,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.357,45	53.142,48
Erhaltene Anzahlungen	1.149.073,39	1.157.470,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.713,29	30.566,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.489,11	295.281,93
Sonstige Verbindlichkeiten	57.931,12	69.595,78
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit EUR 7.898,89 (Vj: EUR 7.179,90)		
	13.917.310,78	14.415.179,50
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	7.321,12	8.089,56
SUMME DER PASSIVA	25.474.650,91	26.482.912,87

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr (EUR)		Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.589.274,36		3.481.251,67
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	103.750,30		112.615,76
aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.487,99	3.747.512,65	46.939,20
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		130.392,37	63.898,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.000,00	3.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		110.794,17	64.861,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.011.858,66	1.400.520,30
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		288.170,93	579.621,43
Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen		117.348,32	115.660,02
Rohergebnis		1.581.321,28,	1.676.764,88
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	478.615,10		463.004,26
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	146.462,75	625.077,85	122.966,46
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		751.570,03	745.082,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.173,30	200.282,35
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.648,29	2.647,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.351,54		13.117,70
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.994,00 – Vj.: EUR 1.326,00)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	170.592,43	162.240,89	169.696,64
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 4.928,00 – Vj.: EUR 0,00)			
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-8.840,82	-23.752,00
Ergebnis nach Steuern		-161.251,68	15.249,68
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-161.251,68	15.249,68
Einstellung in gesetzliche Rücklage		0,00	0,00
Entnahme aus den sonstigen Rücklagen		313.764,50	139.779,03
Bilanzgewinn		152.512,82	155.028,71

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 den Bestimmungen über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 Euro 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 800 € 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 1,85 % zu Grunde gelegt.

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

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie als Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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.

Die Genossenschaft hält folgende **Beteiligungen**:

Name:	GbR Kreuzäcker
Sitz:	Neu-Ulm
Kapitalanteil:	50 %
Eigenkapital (EUR):	1.184.895,96 Euro
Ergebnis (EUR):	45.745,43 Euro

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 1.181.335, 17 (Vj. € 1.050.942,80) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von € 284.330,00 (Vorjahr € 379.766,00), noch ausstehende Baukosten in Höhe von € 125.000,00 (Vorjahr € 150.000,00) und Urlaubs- und Überstundenverpflichtungen in Höhe von € 30.718,41 (im Vorjahr € 54.158,23) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 13.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von € 9.787,95 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 5.742,43.

Personalaufwand

In der Position „Löhne u. Gehälter“ sind T € 99,9 als Ertrag für die Herabsetzung der Rückstellung für Altersteilzeit enthalten.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug zum 31.12.2025:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	1
	4	5

Mitgliederbewegungen:

Stand 01.01.2025	1.168
Zugang 2025	26
Abgang 2025	50
Stand 31.12.2025	1.144

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 72.773,76 verringert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von € 40.225,82, 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

Es wird ein Fehlbetrag in Höhe von € 161.251,68 ausgewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind € 152.512,82.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Differenz zur geplanten Dividendenausschüttung aus den sonstigen Rücklagen in Höhe von € 313.764,50 vorab zu entnehmen. Eine Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gemäß § 39 der Satzung ist im laufenden Geschäftsjahr nicht möglich. Ebenso entfällt die Zuführung in die freie Rücklage. Die Summe der Rücklagen beträgt zum 31.12.2025 € 7.037.511,27

Neu-Ulm, den 22.05.2026
Der Vorstand

Anhang des Jahresabschlusses 2025

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert
	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbu- chung Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 01.01.2025 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 31.12.2025 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	37.041.534,64	0,00	0,00	0,00	37.041.534,64	14.670.439,89	728.128,04	0,00	15.398.567,93	21.642.966,71
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	224.926,38	49.498,66	79.306,54	0,00	195.118,50	150.651,04	23.441,99	79.081,43	95.011,60	100.106,90
Anlagen im Bau	70.560,60	155.572,37	0,00	0,00	227.132,97	0,00	0,00	0,00	0,00	227.132,97
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	37.337.021,62	206.071,03	79.306,54	0,00	37.463.786,11	14.821.090,93	751.570,03	79.081,43	15.493.579,53	21.970.206,58
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
	37.968.320,41	206.071,03	79.306,54	0,00	38.095.084,90	14.823.268,63	751.570,03	79.081,43	15.495.757,23	22.599.327,67s

FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE PER 31.12.2025

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	12.262.746,42 12.809.122,18	594.329,40 582.155,52	2.018.760,25 2.165.025,07	9.649.656,77 10.061.941,59	12.262.746,42 12.809.122,18	12.809.122,18 GPR Bankbürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	51.357,45 53.142,48	1.795,08 1.786,20	7.180,31 7.144,79	42.382,07 44.211,49	51.357,45 53.142,48	53.142,48 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.149.073,39 1.157.470,20	1.149.073,39 1.157.470,20				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.713,29 30.566,93	5.713,29 30.566,93				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	390.489,11 295.281,93	390.489,11 295.281,93				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.931,12 69.595,78	43.569,85 55.234,51	14.361,27 14.361,27			
Gesamtbetrag Vorjahreszahlen	13.917.310,78 14.415.179,50	2.184.970,12 2.122.495,29	2.040.301,83 2.186.531,13	9.692.038,84 10.106.153,08	12.314.103,87 12.862.264,66	

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



Vorstand

Klaus Auerhammer

Friederike Draesner, Dipl. Pädagogin Universität

Mitarbeiter

Isabel Eisenkolb, Verwaltung Mietwohnungen

Heidi Karatas, Empfang, Sekretariat, Mitgliederverwaltung

Marion Leibing, WEG-Abrechnung

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

Susanne Wucher, WEG Verwaltung, Mietverwaltung

Maximilian Gebhardt, Haustechniker

Murat Bal, Haustechniker

Wir sind für Sie da!



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

