

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2006



BGM – Baugenossenschaft Münster a. N. eG

Geschäftsstelle:
Freibergstraße 62
70376 Stuttgart

Telefon: 07 11-59 50 50 6-0
Fax: 07 11-59 50 50 6-9
E-Mail: info@bg-muenster.de
Internet: www.bg-muenster.de

Sprechzeiten:
Dienstag von 13:00 bis 17:30 Uhr
Donnerstag von 8:00 bis 11:30 Uhr

Weitere Sprechzeiten – jeweils nach Vereinbarung

Bereitschaftsdienst: Herr Mocic 07 11-59 50 50 6-3



Verbandszugehörigkeiten

Bei folgenden Verbänden besteht eine Mitgliedschaft



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

www.gdw.de



Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen

www.vbw-online.de



Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg

www.wohnungsbaugenossenschaften-bw.de



Marketinginitiative der Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften



Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

www.vdiv.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

www.deswos.de



Bundesverband der Selbständigen Baden-Württemberg e. V.

www.bds-bw.de



Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

www.agv-online.de.de

Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Münster a. N. eG

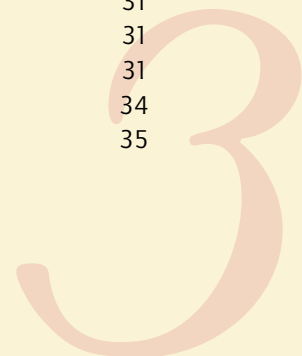
Auflage: 1.200 Exemplare

Titelbild: Freibergstraße 37–39

Herstellung: Hammonia-Verlag GmbH,
Tangstedter Landstraße 83,
22145 Hamburg



	Seite
Einladung	4
Verwaltungsorgane	5
Zum Gedenken	6
Jubilare	7
Bericht des Vorstandes – Lagebericht	8
Gesamtwirtschaftliche Lage	8
Die Genossenschaft im Jahr 2006	10
Geschäftsentwicklung	10
Vermietung und Wohnungswechsel	10
Nutzungsentgelte	11
Bautätigkeit, Modernisierung, Instandhaltung und Zukauf	11
Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben	12
Geschäftsstelle und Mitarbeiter	12
Fremdverwaltung – WEG-Verwaltung	13
Die Genossenschaft – Wirtschaftliche Lage	13
Vermögenslage	13
Kapitalstruktur	13
Finanzlage	13
Ertragslage	14
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	15
Risikomanagement – Chancen- und Risikobericht	15
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2007	16
Bericht des Aufsichtsrates	19
Aktuelle Themen	21
WEG-Verwaltung – Baugenossenschaft Münster a. N. eG	21
Haushaltsnahe Dienstleistungen	21
Energieausweis 2008	22
Änderung der Abwassergebühr	22
Statistik	26
Jahresabschluss	28
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
A. Allgemeine Angaben	31
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
D. Sonstige Angaben	35



BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG
Freibergstraße 62 – 70376 Stuttgart (Münster)



zu der am Montag, dem 25. Juni 2007, um 18:00 Uhr (Saalöffnung 17:00 Uhr)
in der **Feuerwehremuseumshalle** in Stuttgart-Münster, Murgtalstraße 60, stattfindenden

83. ordentlichen Mitgliederversammlung

Tagesordnung

- I. Ehrungen
- II. Berichte
 - a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2005
- III. Beschlussfassung über:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2006
 - b) Verteilung des Bilanzgewinns 2006
 - c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- IV. Anträge
(§ 31 Abs. 3 und 4 der Satzung)
- V. Wahlen zum Aufsichtsrat
Es scheiden turnusgemäß aus:
Die Mitglieder Katja Krull, Steffen Polinski und Rosemarie Wertz.

Der musikalische Abschluss der Veranstaltung wird durch den Musikverein Münster e. V. gestaltet.

Anträge sind spätestens bis Montag, den 18. Juni 2007, 12:00 Uhr, auf der Geschäftsstelle Stuttgart (Münster), Freibergstraße 62, einzureichen.

Sämtliche Unterlagen des Jahresabschlusses 2006 liegen bis einschließlich Mittwoch, den 20. Juni 2007, 12:00 Uhr, in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

Beim Betreten des Versammlungsraumes ist der Wahlausweis vorzuzeigen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Vorstand

Michael-J. Rosenberg-Pohl Vorsitzender	Dipl.-Betriebswirt (FH), Geschäftsführer
Manfred Kanzleiter stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. (FH)
Herbert Weigelt Schriftführer	Beamter

Aufsichtsrat

Hubert Holzapfel Vorsitzender	Kfm. Angestellter
Ronald Burkhardt Prüfungsausschuss stellv. Vorsitzender	Kfm. Angestellter
Katja Krull Prüfungsausschuss Schriftführerin	Dipl.-Sozialpädagogin
Alexander Hellenthal Prüfungsausschuss	Leiter Verkehrswesen i. R.
Werner Kalmbach Wohnungsausschuss	Maschinenbautechniker i. R.
Frank Peichl Wohnungsausschuss	Dipl.-Ing.
Steffen Polinski Wohnungsausschuss	Dipl.-Ing.
Renate Schilling Wohnungsausschuss	Bezirksvorsteherin
Rosemarie Wertz Prüfungsausschuss	Steuerbevollmächtigte

Geschäftsstelle

Michael-J. Rosenberg-Pohl Geschäftsführender Vorstand
Rita Hetzel Kontoristin
Nina Khodash Kfm. Angestellte
Silva Krov Kontoristin
Miroslav Mocić Technischer Mitarbeiter
Dieter Speidel Architekt
Peter Steimer Kfm. Angestellter



Miroslav Mocić



Dieter Speidel



■ ■ ■ ■ ■ WIR TRAUERN UM

Hans Spritzendorfer

† 19. Oktober 2006



**Zum ehrenden
Gedenken unserer
verstorbenen
Mitglieder**

Herr Hans Spritzendorfer war von 1970 bis 1981 Aufsichtsrat und als nebenamtlicher Vorstand, in der Zeit von 1981 bis 1991 für unsere Genossenschaft tätig. Mit seinem Sachverstand im Bauwesen hat er dazu beigetragen, die schwierigsten Unwägbarkeiten im Wohnungsbau zu meistern. Sein Feingefühl, Können und seine Schaffenskraft verhalf vielen, insbesondere kinderreichen Familien, zu einer neuen Wohnung.

Seine Leistungen und seine Person waren und sind eng mit den Geschehnissen unserer Genossenschaft verbunden. Dass die Genossenschaft in den 70ern schnell und erfolgreich wachsen konnte, war stets verbunden mit seinem Engagement und Wirken. Sein Name wird mit der Konsolidierung der Geschäftsfelder verbunden sein, aber auch mit einer sozialen und seriösen Geschäftspolitik, die er mitgestaltet hat.

Mit Herrn Spritzendorfer haben wir ein Stück Geschichte unserer Genossenschaft verloren. Er genoss innerhalb und außerhalb der Genossenschaft Respekt und Anerkennung. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter unserer Genossenschaft, aber auch viele Mieter und Mitglieder haben dem Verstorbenen viel zu verdanken. Wir werden sein Andenken in Ehren halten.

Durch den Tod verloren wir

2659	Julie Schäfer	In den Dorfwiesen 21
3098	Bernhard Schulz	Brigachstraße 16
1634	Waltraud Burkhardt	Heubacherweg 6
1367	Hans Spritzendorfer	Freibergstraße 66
1497	Herbert Behrendt	Wallensteinstraße 25
3232	Maja Volynska	Wallensteinstraße 25
1675	Frida Hüttelmayer	Moselstraße 103
3273	Dagmar Zeeb	Markelsheimerstraße 28
2041	Eugen Sauter	Johann-Sebastian-Bach-Straße 2
3071	Wilhelm Savoir	Lange Straße 28
1176	Artur Bohlender	Rastatter Straße 6



60-jährige Mitgliedschaft

Mitglied Nr. 844 Kurt Marquardt
Mitglied seit 29.12.1947

50-jährige Mitgliedschaft

Mitglied Nr. 1202 Richard Kosch
Mitglied seit 20.12.1957

Mitglied Nr. 1206 Egon Hintermayer
Mitglied seit 20.12.1957

Mitglied Nr. 1213 Werner Windmüller
Mitglied seit 20.12.1957

Mitglied Nr. 1214 Wilhelm Wagner
Mitglied seit 20.12.1957

40-jährige Mitgliedschaft

Mitglied Nr. 1441 Kurt Kieninger
Mitglied seit 30.05.1967

Mitglied Nr. 1446 Leopold Skok
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1447 Gerd Johsner
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1456 Herbert Schmidt
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1259 Ingo-Peter Kiessling
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1260 Erhard Sommer
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1261 Günter Scheithauer
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1264 Rudolf Winterholler
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1266 Wilhelm Heinkel
Mitglied seit 28.12.1967

Mitglied Nr. 1269 Jürgen Biewer
Mitglied seit 28.12.1967



Jubilarfeier





**Michael-J.
Rosenberg-Pohl**

Bericht des Vorstandes – Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2006 hat sich in Deutschland der im Vorjahr begonnene Konjunkturaufschwung deutlich verstärkt. Die Wirtschaft hat einen ausgesprochen kräftigen Aufschwung erlebt und auch die Beschäftigungslage hat sich merklich verbessert. Nach der Schätzung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg dürfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg 2006 um etwa 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben. Für Deutschland insgesamt wird das preisbereinigte Wachstum überwiegend auf rund 2,5 % geschätzt. Angetrieben wurde die Südwestkonjunktur 2006 sowohl durch die Exporte, die um nominal etwa 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr stiegen, als auch durch die dynamische Investitionsnachfrage aus dem Inland. Beides führte dazu, dass die Industrie mit einem Plus von ca. 7 % sehr stark expandierte. Mit dem kräftigen Wirtschaftswachstum wurden die Erwartungen der Wirtschaftsinstitute übertroffen, die am Ende des Vorjahres mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 bis 2,0 % gerechnet hatten. Für 2007 wird trotz der zum Jahresbeginn wirksam werdenden massiven Steuererhöhungen mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zwischen 1,5 und 2,0 % gerechnet.

Die dynamische Konjunktorentwicklung im Jahr 2006 dürfte dazu beigetragen haben, dass die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg noch stärker als im Vorjahr gesunken ist. Der Rückgang belief sich auf rund 13 %, so dass die Gesamtzahl der Unternehmensinsolvenzen 2006 weniger als 2.500 betragen haben dürfte. Allerdings stagnierten die Gewerbeanmeldungen trotz der günstigen Rahmenbedingungen und die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz sank gegenüber dem Vorjahr sogar um fast 9 %.

Anders als 2005 kam es 2006 zu einer leichten Verbesserung der Einkommenssituation der Haushalte. Die Steigerungsrate der Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf knapp 2 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei haben vor allem die Ausgaben für Energie – also u. a. für Heizöl, Kraftstoffe, Gas und Strom – die Lebenshaltungskosten der

Konsumenten steigen lassen. Dies wirkt sich unmittelbar auf unsere Mieter durch deutlich gestiegene Betriebskosten aus.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2006 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen dürfte sich in Baden-Württemberg im abgelaufenen Jahr um rund 35.000 Personen gegenüber dem Vorjahr erhöht haben. Erstmals seit 2001 ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg wieder gestiegen. Sie nahm – vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit zufolge – im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2006 um rund 15.000 Personen gegenüber dem Vorjahr zu. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2006 deutlich gesunken. Im Zeitraum von Januar bis November lag die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg bei durchschnittlich knapp 353.000 Personen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um über 34.000 Personen. Für die gesamte Bundesrepublik rechnet das Ifo-Institut damit, dass die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt von 4,5 Mio. im Jahr 2006 auf 4,1 Mio. im Jahr 2007 sinkt. Für 2008 soll sogar ein Wert von unter 4 Mio. Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt möglich sein.

Die positive Wirtschaftsentwicklung führte bei Gewerbeimmobilien zu einer Verbesserung der Vermarktungssituation.

Belastet wird die Wohnungswirtschaft durch die Zunahme der Privatinsolvenzen, die seit 1999 ständig ansteigen. Betrug die Anzahl der Privatinsolvenzen im Jahr 2004 noch 78.990, so stieg sie im Laufe des Jahres 2005 auf 98.400 an. Nach Angaben von Creditreform soll die Anzahl der Privatinsolvenzen im 1. Halbjahr 2006 um 40 % angestiegen sein.

Die wesentliche Stütze für die deutsche Konjunktur 2006 war wiederum die Exportwirtschaft. Wie in den vergangenen Jahren war Deutschland auch im Jahr 2006 Weltmeister beim Export, der Gesamtwert der Exporte nahm um 13 % zu und betrug 2006 in absoluten Zahlen 888 Mrd. Euro. Damit wurde 2006 ein Außenhandelsüberschuss von 156 Mrd. Euro erwirtschaftet, der knapp unter dem Rekordniveau des Jahres 2005 lag.

Das Finanzierungsdefizit des Staates wird sich 2006 auf rund 42 Mrd. Euro oder 1,8 % des Bruttoinlandsprodukts belaufen. Damit hält Deutschland

erstmal seit 2001 wieder die Obergrenze des Maastricht-Vertrages für das Finanzierungsdefizit (3 % des Bruttoinlandsprodukts) ein. Für 2007 wird damit gerechnet, dass aufgrund des anhaltenden Wirtschaftswachstums und der 2007 wirksam werdenden Steuererhöhungen das Finanzierungsdefizit auf 1,1 % des Bruttoinlandsproduktes sinkt.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2006 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt, während mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden (Geburtendefizit). Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Vierteln auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch bis zum Jahr 2025 aufgrund der Zuwanderung wachsen.

Nach einer von der L-Bank in Auftrag gegebenen Studie gibt es Anfang 2006 in Baden-Württemberg 4,79 Mio. Privathaushalte mit Wohnungsbedarf und rund 4,73 Mio. Wohnungen. Damit ist der Wohnungsmarkt – rein rechnerisch auf Landesebene betrachtet – ausgeglichen. In den einzelnen Landesteilen bestehen jedoch große Unterschiede. Es gibt Gebiete mit ausgesprochen guter Versorgung. Andere Regionen zeigen ein hohes Wohnungsdefizit mit einer entsprechend angespannten Marktsituation. Schließlich gibt es Gebiete wie z. B. einzelne Landkreise im Schwarzwald mit einer Überversorgung.

Wohnungsdefizite liegen nach der Untersuchung dann vor, wenn die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf die Zahl der verfügbaren Wohnungen in einer Region erkennbar überschreitet. Die wechselseitige Zurechnung von Haushalten und Wohnungen wird also durch die Regionsgrenzen beschränkt.

Sieben der zwölf Regionen des Landes sind demnach defizitär. Allerdings liegt dieses Defizit nur bei drei Regionen höher als ein Prozent des Wohnungsbestands. Die meisten Wohnungen fehlen derzeit in den Regionen Mittlerer und Südlicher Oberrhein mit circa 24.500 und 17.200 Wohnungen sowie in

Bodensee-Oberschwaben mit circa 6.100 Wohnungen. Das Wohnungsdefizit der Region Stuttgart liegt mit 4.700 Wohnungen relativ niedrig. Hier tragen die teilweise gut versorgten Randbereiche deutlich zur Entlastung des regionalen Kerns bei.

Auch auf der Ebene der Stadt- und Landkreise bestehen erhebliche Disparitäten. In 16 der 44 Stadt- und Landkreise liegt 2006 das Wohnungsdefizit bei mehr als einem Prozent des Wohnungsbestandes. Dazu zählen die Stadtkreise Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg und Ulm. Landkreise mit negativer Wohnungsbilanz finden sich insbesondere im Raum um Freiburg, dem Mittleren Oberrhein und dem Bodenseeraum.

Insgesamt beläuft sich das regionale Wohnungsdefizit 2006, also die Summe aller fehlenden Wohnungen in den Regionen Baden-Württembergs, auf ca. 57.400 Wohnungen. Das sind 1,2 % des Wohnungsbestands. Nimmt man die aktuellen Fertigstellungszahlen zum Vergleich, entspricht das einem Neubauvolumen von fast zwei Jahren.

Unsere Genossenschaft ist in der Stadtregion Stuttgart tätig. Nach dem Wohnungsmonitor der L-Bank besteht in dieser Region ein Wohnungsdefizit von nahezu 30.000 Wohnungen.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für 10-jährige Baugeldzinsen haben sich von einem Stand zu Jahresbeginn 2006 von knapp über 4 % bis zur Jahresmitte 2006 auf 4,7 % erhöht, um sich dann bis zum Jahresende auf einen Satz von 4,5 % zurückzubilden.

Aufgrund der verbesserten Konjunkturaussichten haben die Zentralbanken, das Zinsniveau im Jahresverlauf 2006 deutlich angehoben. So hat die EZB die Basiszinsen von 2,25 % zu Jahresbeginn auf 3,5 % zum Jahresende angehoben. Wegen der ungünstigeren Konjunkturaussichten in den USA wird erwartet, dass die US-Notenbank ihre Zinsen im Verlauf des Jahres 2007 nach unten anpassen wird. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Wechselkurs geht man davon aus, dass die EZB die Zinsen zumindest nicht weiter erhöht.

Die Genossenschaft im Jahr 2006

In der Politik und der Öffentlichkeit erfährt die Rechtsform der Genossenschaft (eG) im Jahr 2006 neue und ungewohnte Aufmerksamkeit.

Am 18. August 2006 trat die Novelle des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in Kraft. Dadurch soll die Attraktivität der eG gestärkt werden. Unsere Genossenschaft beteiligt sich an der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften und hat nach dem bundesweiten Vorbild für den Stadtkreis Stuttgart zusammen mit 15 ortsansässigen Genossenschaften eine Marketinginitiative gegründet.

Gerade vor dem Hintergrund der Verkäufe von kommunalen Wohnungsbeständen an vornehmlich ausländische Investoren mit dem Ziel der Sanierung kommunaler Haushalte, rücken die Stärken der Wohnungsgenossenschaften in den Vordergrund. Mit einem genossenschaftlichen Modell sollte der Verkauf der städtischen Wohnungen in Freiburg an kapitalkräftige Investoren aus dem Ausland verhindert werden. Der durchgeführte Bürgerentscheid konnte den Verkauf jedoch aufschieben.

Haben die Genossenschaften doch eine andere Zielsetzung als die sogenannten „Heuschrecken“! So agieren Genossenschaften langfristig, nachhaltig und stellen nicht die Gewinnmaximierung in den Vordergrund ihres Handelns. Sie behalten ihre Wohnungsbestände und sorgen für bezahlbare Dauernutzungsentgelte. Die Förderung des Mitglieds steht an oberster Stelle, was auch das lebenslange Wohnrecht verdeutlicht. Die Überschüsse werden in die Instandhaltung, die Modernisierung, den Neubau und die Erweiterung des Wohnungsbestandes investiert.

Langfristigkeit und Nachhaltigkeit sind die herausragenden genossenschaftlichen Merkmale!

Genau diese Merkmale finden die Mitglieder der Baugenossenschaft Münster a. N. eG in ihrer Wohnungsgenossenschaft wieder. Es ist ein traditionsreiches Münster Unternehmen, das seit über 85 Jahren erfolgreich am Stuttgarter Wohnungsmarkt tätig ist. Als verlässlicher Partner für das Handwerk, Banken und die Kommune zeichnet sich die Baugenossenschaft Münster a. N. eG aus. Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer sind hier gleichwohl zuhause.

Geschäftsentwicklung **2,5 Mio. € investiert – 100 Tsd. € Jahresüberschuss – 4 Prozent Dividende**

Die positive Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat sich, wie auch in den Vorjahren, im Berichtsjahr fortgesetzt.

Vermietung und Wohnungswechsel

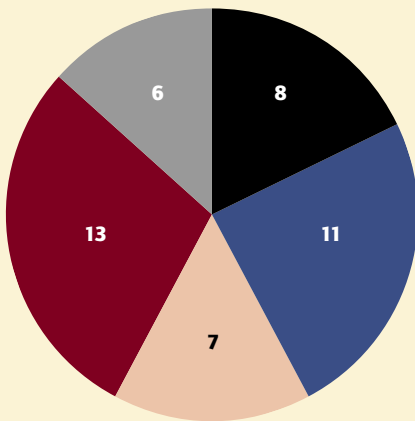
Die Sollmieten haben sich um 67,3 Tsd. Euro gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden bei uns 51 Wohnungen neu belegt; davon waren 3 Wohnungen im öffentlich geförderten Bereich. Bei rund 43 % aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Fußbodenaufbau und den Belagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Badezimmer, die Erneuerung der Elektrik, den Einbau von neuen Zimmertüren und neuen Fenstern. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im Geschäftsjahr 2006 sank die Anzahl der Wohnungswechsel. Insgesamt 45 Wohnungswechsel wurden bearbeitet. Davon waren insgesamt 11 Umzüge innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Wohnungsaufgabe wegen	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
1. Auszug altersbedingt oder Tod	8	7	8	14	8	19	9
2. Tauschwohnung innerhalb der Genossenschaft	11	10	9	11	14	10	6
3. Kauf von Immobilieneigentum	7	7	6	6	8	8	4
4. Wohnungswechsel in größere Mietwohnung außerhalb der BGM	13	6	11	7	16	12	13
5. Sonstige, private Gründe	6	16	20	15	14	2	5
Summe	45	46	54	53	60	51	37

Wohnungswechsel

- Auszug altersbedingt oder Tod
- Tauschwohnungen innerhalb der Genossenschaft
- Kauf von Immobilieneigentum
- Wohnungswechsel in größere Mietwohnung außerhalb der BGM
- Sonstige, private Gründe



Nutzungsentgelte

Die Umsatzerlöse setzten sich aus den Nutzungsgebühren für Wohnungen, Garagen, Stellplätze, Pachtgärten und Gewerbe zusammen. Nahezu unveränderte Erlöse ergaben sich bei den Nutzungsgebühren im Verlauf des Jahres 2006. Die Mehrerträge ergaben sich erst nach Einsetzen der Modernisierungsmieterhöhungen und durch die Schaffung von neuem Wohnraum und der Bestandserweiterung durch Zukäufe. Dadurch ergibt sich die Steigerung der Sollmieten, auch aus einer moderaten Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung, um durchschnittlich 2,73 %.

Bautätigkeit, Modernisierung, Instandhaltung, Zukauf und Finanzierungen

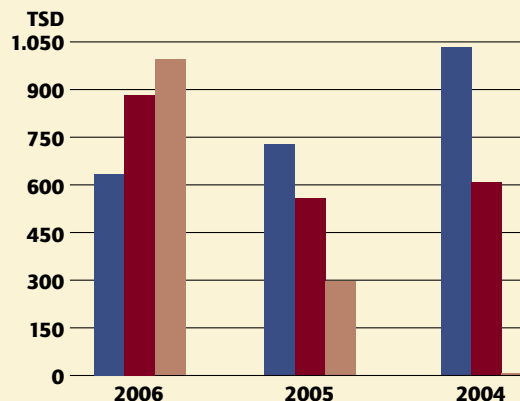
Für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen mit Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 1.958.121 Euro ausgegeben. Bezogen auf die Sollmieten von rund 2.466.000 Euro entspricht dies einer Reinvestitionsrate von

über 79,4 %. Der Schwerpunkt unserer Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit lag bei den Gebäuden Elbestraße 66–70 und Freibergstraße 43 sowie die Fertigstellung der Außenanlagen der Gebäude Freibergstraße 37–39 und Mainstraße 117–123. Die genannten Objekte wurden einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen. Sie erhielten ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade und ein neues Gebäudedach mit Wärmedämmung. Die gesamten Fenster wurden mit neuen energieeinsparenden Werkstoffen und Rollläden ersetzt. Ebenso wurden die Kellergeschosse in die Modernisierung miteinbezogen, neu gestaltet und mit Kellerdeckendämmung versorgt. Der Wirkungsgrad der Fernwärmezentralheizung wurde dadurch ausgeweitet, so dass die im Dachgeschoss neu entstandenen 7 Wohneinheiten mitversorgt werden konnten. Weitere Verbesserungen konnten durch die Renovierung der Treppenhäuser, den Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren, das Einbringen von Haussprechanlagen und die Erstellung von 22 Balkonen erreicht werden.

Im Jahr 2006 wurden 3 Gebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten, 3 Garagen und einer Gewerbeeinheit für 557 Tsd. Euro erworben.

Bauvolumen

- Instandhaltungsaufwand
- Modernisierungsaufwand
- Miet-/Geschäftsbau



Das Investitionsvolumen betrug im Jahr 2006

In Euro ca.	2006	2005	2004	2003	2002
1. Instandhaltungsaufwand	635.031	729.411	1.035.467	949.968	885.868
2. Modernisierungsaufwand	883.917	558.422	609.399	800.895	888.693
3. Miet-/Geschäftsbau	995.902	296.807	6.944	99.447	25.500
Gesamtaufwand	2.514.850	1.584.640	1.651.810	1.850.310	1.800.061

Beträge über € 5.000,00 sind dabei für folgende Gebäude angefallen:

Mainstraße. 117, 119, 121, 123	€	168.776,00
Freibergstraße 64/66	€	42.070,00
Austraße 183/185	€	5.791,00
Moselstraße 24	€	28.856,00
Elbestraße 66	€	308.229,00
Elbestraße 68	€	281.647,00
Elbestraße 70/Freibergstraße 43	€	456.353,00
Freibergstraße 37/39	€	102.754,00
Moselstraße 95, 97, 99, 101	€	58.059,00
Moselstraße 86, 88, 90, 92, 94	€	13.071,00
Moselstraße 98, 100, 102	€	51.123,00
Moselstraße 89, 91, 93	€	56.752,00
Moselstraße 81, 83, 85, 87	€	17.338,00
Elbestraße 84/86	€	25.941,00
Wupperstraße 20/22	€	37.294,00
Schirmerstraße 16/18	€	14.481,00
Schirmerstraße 15, 17, 19	€	21.343,00
Neckartalstraße 413/415	€	5.199,00
Balthasar-Neumann-Straße 25-35	€	31.903,00
Wallensteinstraße 25	€	90.526,00
Seeadlerstraße 2, 4, 6	€	23.960,00
Seeadlerstraße 12	€	6.670,00
Weserstraße 38	€	10.712,00
Murgtalstraße 39	€	5.161,00
Freibergstraße 50	€	40.157,00

Finanzierung

Finanziert wurden die umfangreichen Maßnahmen überwiegend mit Eigenmitteln (ca. 1.399,8 Tsd. Euro) und vier KfW-Modernisierungsdarlehen (insg. 1.115 Tsd. Euro). Der Zinsaufwand war gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig, der Tilgungsanteil aus Zahlungen an Kreditgeber hat sich um 98,9 Tsd. Euro erhöht. Die Zinsaufwandsenkung im Jahr 2006 beträgt 12.818,39 Euro. Durch die Einrichtung eines Tagesgeldkontos auf dem temporär überschüssige Liquidität geparkt wird, wurde ein Zinsertrag von rund 5,1 Tsd. Euro erwirtschaftet. Insgesamt wurden Zinserträge von 9,9 Tsd. Euro erzielt. Das Zinsergebnis blieb gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert. Das Zinsergebnis wird sich wegen der Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Baumaßnahmen Elbestraße/Freibergstraße und Mainstraße umfänglich im Wirtschaftsjahr 2007 auswirken. Wobei berücksichtigt wurde, dass aufgrund der Vereinbarung von geringeren Zinssätzen, auch beim Auslaufen von Zinsfestschreibungen, sich eine Verminderung des Zinsaufwands ergeben wird.

Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Jahr 2006 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder		Anteile	
	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2006	1.190	8.095	1.206	8.100
Tod frühere Jahre	-	-	-	-
außerordentliche Kündigung	-	-	-	-
Summe			1.206	8.100
Zugang:				
durch Beitritte	46	46	42	42
durch Übernahme weiterer Anteile	0	488	0	397
durch Übertragung	2	18		
Summe	48	8.647	42	8.539
Abgang:				
durch Übertragung	2	18	6	47
durch Tod	11	74	12	83
durch Ausschluss	0	0	5	48
durch Anteilsrückstellungen		70		30
durch Kündigungen	34	242	35	236
Stand am 01.01.2007	1.191	8.243	1.190	8.095

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 21.149,48 erhöht. Die Haftsumme beträgt Euro 190.560,00 diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um Euro 160,00 erhöht.

Geschäftsstelle und Mitarbeiter

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der tariflichen Anpassungen, Pensionsrückstellungen, verstärkten Mitglieder- und Öffentlichkeitsarbeit, u. a. um ca. 26.000 Euro erhöht. Die Anzahl der 6 Mitarbeiter zum Stichtag ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Aus-, Fort- und Weiterbildung der technischen und kaufmännischen Mitarbeiter (Energieberater, Bilanzbuchhalter, u. a.) bildeten einen der Kernpunkte der Personalarbeit.

Mit unserem Team sind wir in der Lage, das ganze Jahr unterbrechungsfrei als kompetenter Ansprechpartner verfügbar zu sein.

Das Geschäftsjahr für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiter. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihre gute Arbeit und für ihre Leistung.

Fremdverwaltung - WEG-Verwaltung

Wohnungsverwaltung mit Erfahrung

Wir verwalten unverändert 4 Eigentümergemeinschaften mit 84 Wohnungen. In den Eigentümerversammlungen wurde uns jeweils Entlastung erteilt. Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht. Wir werden das Geschäftsfeld Dienstleistungen für Dritte weiter stärken, um die bestehenden Kapazitäten entsprechend auszulasten. Dies umfasst vorwiegend die Verwaltung der Objekte und Liegenschaften und die Baubetreuung. Mit unserem Full-Service können wir die sensiblen Anforderungen der Eigentümer gut erfüllen. Um den Vermögensschutz zu gewährleisten, bedienen wir uns eines geprüften Bankabrechnungsverfahrens. Das zum 31.12.2006 von den Gemeinschaften angesammelte Vermögen belief sich auf 596.568,25 Euro.

Die Genossenschaft – Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Wie die Bilanzzahlen aufzeigen, haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2006 positiv entwickelt.

Der Anstieg der Bilanzsumme in Höhe von 871,7 Tsd. € wird im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Zugänge im Anlagevermögen (748,3 Tsd. €), sowie durch den Anstieg der flüssigen Mittel (118 Tsd. €) getragen. In Fakten ausgedrückt heißt dies, der Wohnungsbestand wurde um insgesamt 12 Wohnungen d. h. um ca. 540 m² Wohnfläche erweitert.

Das Eigenkapital hat sich um 62,0 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 47,84 %.

Dem Rückgang der Position Rückstellungen (81 Tsd. €) steht ein gemindertem Risikopotenzial gegenüber.

Die Nettoneuverschuldung (748,6 Tsd. €) ist durch die hohen Investitionen im Sachanlagevermögen (1.240,8 Tsd. €) gerechtfertigt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (281,0 Tsd. €) sind durch die extrem intensive Bautätigkeit zum Jahresende begründet (Erhöhung der Umsatzsteuer auf 19 % ab 01.01.2007).

Kapitalstruktur

Ebenso wie bei der Vermögensstruktur ist auch bei der Kapitalstruktur ein bestimmtes Verhältnis nicht als gut oder schlecht zu bewerten. Vielmehr bedarf es der Einbeziehung zusätzlicher Sachverhalte wie Ertragslage, Zinsniveau, Tilgungsraten, Fristen der Verbindlichkeiten oder Branchenvergleiche, um eine realistische Bewertung der Kapitalstruktur vorzunehmen. Unabhängig von den Anteilverhältnissen sollte die Bedeutung des Eigenkapitals für das Unternehmen hervorgehoben werden. Das Eigenkapital ist der Teil des Kapitals, das dem Unternehmen von den Anteilseignern (Mitgliedern) zur Verfügung gestellt wird (Geschäftguthaben) sowie die im Unternehmen erwirtschafteten und verbliebenen Gewinnanteile.

Da es dem Unternehmen unbegrenzt zur Verfügung steht, dient das Eigenkapital als Sicherheit für Forderungen, stärkt die Position gegenüber Kreditgebern und gewährleistet vor allem Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit.

Unsere gute Eigenkapitalausstattung war mit ein Grund für die Aufstockung unserer Investitionsprogramme in den Wohnungsbestand und deren geplante Weiterführung in den nächsten Jahren. Auch die betriebspolitische Funktion des Eigenkapitals sollte nicht unerwähnt bleiben. Auf einem immer mehr umkämpften Markt im vollen Umbruch und Neugestaltung, könnte sie sogar noch an Bedeutung gewinnen.

Finanzlage

Die Aufgabe des handelsrechtlichen Jahresabschlusses besteht nach § 264 Abs 2 HGB darin, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags-, und Finanzlage widerzuspiegeln. Bilanz und GuV sind aber in erster Linie zur Darstellung der Vermögens- und Ertragslage geeignet und ermöglichen nur einen bedingten Einblick in die Finanzlage. Hierzu ist es notwendig, die Zahlungsströme aufzudecken, um Erkenntnisse zu gewinnen, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet, wofür diese verwendet und welche zusätzlichen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dazu eignet sich die Kapitalflussrechnung.

Grundvoraussetzung für eine befriedigende Finanzlage eines Unternehmens ist es, liquide zu sein, nämlich jederzeit in der Lage, seine finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr die Aufwendungen in den Wohnungsbestand (2.515 Tsd. €) höher waren als unsere Sollmieten, konnte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreichen, um die umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand zu finanzieren. Demzufolge wurde eine Darlehensaufnahme (1.115,0 Tsd. €) notwendig, um die Zahlungsfähigkeit der Baugenossenschaft zu sichern. Da Wärmeschutzmaßnahmen in unseren Modernisierungsplanungen zum Standard gehören, konnten wir den gesamten Fremdkapitalbedarf über günstige KfW-CO₂-Darlehen abdecken. Die vereinbarten Tilgungssätze (ca. 4 %), entsprechen unserer Unternehmensstrategie, bei niedrigen Zinssätzen hohe Tilgungsraten zu fahren, um so finanzielle Freiräume für zukünftige Kreditgeschäfte zu schaffen.

Den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (281,1 Tsd. €) stehen Guthaben bei Kreditinstituten (301,7 Tsd. €) gegenüber, so dass die Einnahmen 2007 unbelastet bleiben. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten überwiegend angesammelte Dividenden (124 Tsd. €), die durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile dem Eigenkapital zugeführt werden. Dies entspricht einer in den letzten Jahren zunehmend beobachteten Bereitschaft unserer Mitglieder, Gewinnausschüttungen in der Genossenschaft zu belassen.

Ertragslage

Nach wie vor sind die wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung die Basis für die gute Ertragslage unserer Genossenschaft. Die hier erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands und dieser wiederum sichert unsere zukünftigen Erträge. Um auch weiterhin hohe Bestandsinvestitionen zu gewährleisten, hat die Steigerung der Ertragskraft absolute Priorität. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurde eine Steigerung der Sollmiete in Höhe von 67,3 Tsd. € erzielt, die Erlösschmälerungen durch Leerstände (0,3 %) sehr gering gehalten und die Forderungsausfälle (0,2 %) fast vermieden. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 96,5 Tsd. € erwirtschaftet, davon die Rücklagen um 40,1 Tsd. € aufgestockt.

Die kontinuierliche Verbesserung der Ertragslage ist eine unserer wichtigsten Aufgaben. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir bestrebt, Bauzeiten bei Wohnungsmodernisierungen zu verkürzen und temporäre Leerstände bei Mieterwechsel zu vermeiden. Modernisierungsmaßnahmen sind stets mit Mietanpassungen verbunden und werden mittels Mieterhöhungsvereinbarungen vorgenommen. Die letzte generelle Mieterhöhung erfolgte zum 01.12.2003, liegt somit schon mehr als drei Jahre zurück und ist dadurch ein aktuelles Thema. Über Höhe und Zeitpunkt der Durchführung entscheidet der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Im Bezug auf die Aussagekraft der Ertragslage und vor allem dem Jahresüberschuss oder Bilanzgewinn möchten wir noch abschließend Stellung beziehen. Sehr häufig hört man bei Gesprächen mit Mitgliedern aber auch mit Geschäftspartnern, dass die wirtschaftliche Beurteilung eines Unternehmens oder eines Geschäftsjahres relativ einfach durch den Vergleich des Jahresüberschusses oder des Bilanzgewinnes mit dem des Vorjahres erfolgt oder der erzielte Gewinn als einziger Maßstab zur Beurteilung dient. Dies führt aber zwangsläufig zu einer Fehleinschätzung, vor allem in unserer Branche.

Es gibt Möglichkeiten, die Höhe des Gewinns oder des Jahresüberschusses zu beeinflussen. Wahlrechte bei der Abschreibung, Bildung von Rückstellungen, Vornahme von Wertberichtigungen sind nur einige davon. Bei Unternehmen, die größere Investitionen durchführen, geht der Gewinn oft im Anschluss an die Investitionen zurück. Dies ist teilweise durch das höhere Abschreibungsvolumen bedingt, aber auch durch die Tatsache, dass sich Investitionen oft erst nach einer gewissen Anlaufzeit (Mieterhöhungen) in höheren Erträgen niederschlagen, deren Durchführung aber für die Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens auch in der Zukunft, unerlässlich sind. Die wohl häufigste Art der Einflussnahme erfolgt über den tatsächlichen Geschäftsablauf. Dazu gehört die Behandlung der Modernisierungskosten bei der Bewertung des Anlagevermögens und der aktivierten Eigenleistungen sowie über die Instandhaltungsmaßnahmen, deren Ausführung sowohl der Höhe nach, wie auch im Zeitablauf beeinflussbar sind. Die Folgen der unterlassenen Instandhaltung wirken sich erst in der Zukunft aus, bescheren aber in der Gegenwart gute Ergebnisse.

Die Beurteilung des Aufwands in den Wohnungsbestand, den wir schon seit geraumer Zeit betreiben, lässt eigentlich nur einen Schluss zu, nämlich unser „Sparbuch“ ist unser Wohnungsbestand.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss 2006 beträgt	96.564,91 €
davon sind gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung der gesetzlichen Rücklage zugewiesen worden.	-10.100,00 €
der Bauerneuerungsrücklage	-30.000,00 €
Bilanzgewinn 2006	56.464,91 €

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Jahres 2006 beträgt 56.464,91 €

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, diesen wie folgt zu verteilen:

- Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2006 in Höhe von 1.284.059,98 € werden 4,00 % Dividende, ergibt einen Betrag von 51.362,38 €, ausgeschüttet.
- Der danach verbleibende Betrag von 5.102,53 € wird den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Risikomanagement – Chancen- und Risikobericht

Zweck der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozial verträglicher Weise von Wohnungsbeständen. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir in der Liegenschaftsverwaltung tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter

steigen wird. Für unsere Region wird eine Bevölkerungszunahme bis 2020 von 2,3 % prognostiziert.

Wir gehen davon aus, dass die gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart anhält. Aufgrund von allgemeinen Mieterhöhungen und wegen Modernisierungen erwarten wir einen Anstieg der Sollmieten um 65 Tsd. € im Jahr 2007 und um 60 Tsd. € im Jahr 2008. Bedingt durch den Anstieg der Energiepreise erwarten wir einen weiteren Anstieg der Betriebskosten.

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotenzial beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko zusätzlich. Im bereits beschriebenen Vermietermarkt Stuttgart gibt es derzeit keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Problematisch ist eher die sich verändernde Mieterklientel, die in zunehmendem Maße nicht mehr in der Lage ist, eine Wohnung ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Sollte sich diese Entwicklung, die teilweise für die öffentlich geförderten Wohnungen erkennbar ist, in Zukunft verschärfen, ist nicht auszuschließen, dass dadurch zusätzliche finanzielle Aufwendungen auf unsere Genossenschaft zukommen. Wir hoffen jedoch, dass die Politik derartige Problembereiche ebenfalls erkennt und die notwendigen Rahmenbedingungen schafft, um solche auch gesellschaftlichen Risiken zu minimieren. Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich noch unter 5,50 € liegenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Miete noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte

und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat.

Die, für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden. Die Baugenossenschaft verfügt über ausreichendes Beleihungspotenzial.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen ist von einer moderaten Entwicklung der Kosten in den Jahren 2007 und 2008 auszugehen. Eine Ausnahme ergibt sich bei den Kosten für die Hausbewirtschaftung, die sich bei dem derzeitigen Spitzenwert von ca. 2 Mio. € für die nächsten 2 Jahre einpendeln wird. Dies ist durch die geplanten Maßnahmen in der Elbe-, Freiberg-, Brigach-/Main-, Neckartal- und Schirmerstraße und die begonnenen größeren Instandhaltungsmaßnahmen bei unseren Wohnungsbeständen in der Wallensteinstraße begründet.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

Unser Unternehmen vermietet aktuell 7 Gewbeeinheiten, diese tragen nur 1,6 % zu den gesamten Sollmieten bei.

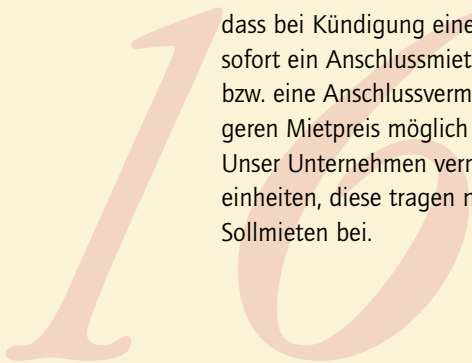
Ab dem Jahr 2006 haben sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien durch Eigennutzer wie auch von Kapitalanlegern deutlich verschlechtert. Zurzeit ist nicht absehbar, wie sich die Veränderung dieser Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirken wird. Wir haben darauf in der Weise reagiert, dass wir uns seit 1986 nicht mehr im Bauträgergeschäft engagiert haben.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die für uns tätigen Handwerksbetriebe sind bei Mietern und Wohnungseigentümergeinschaften als zuverlässige und seriöse Partner bekannt.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2007 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieses Wirtschaftsplanes für unsere Mitglieder an der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiter arbeiten.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2007 einen Jahresüberschuss von 61 Tsd. € und für 2008 einen Jahresüberschuss von 65 Tsd. €.

Insgesamt liegen bei uns und den für uns tätigen Handwerksbetrieben keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.



Ausblick auf das Geschäftsjahr 2007

Im Verlauf des Jahres wurden einige wichtige Weichenstellungen vorgenommen, die sehr weit in die Zukunft wirken. Vorstand und Aufsichtsrat haben ein beachtliches Modernisierungs- und Bauprogramm für die Jahre 2006 bis 2010 beschlossen sowie eine langfristige Maßnahmen- und Investitionsplanung auf Basis der Bestandserhebung entwickelt, in dem die Weichen für die Zukunft gestellt wurden.

Auch für das Jahr 2007 haben wir hohe Aufwendungen

für die Modernisierung und Instandhaltung vorgesehen. Die Ertragskraft der Genossenschaft ist stark genug, um auch diese Aufwendungen zu schultern. Bei sich weiter entspannenden Märkten ist es wichtig, preiswerte Wohnungen mit zeitgemäßem Komfort anbieten zu können.

Weiterhin werden die, bei Wohnungswechsel frei werdenden älteren Wohnungen entsprechend ihres Standards überprüft und den aktuellen Standards angepasst. Wir rechnen mit ca. 50 Wohneinheiten bis zum Jahresende 2007.

Durch die aktuell günstigen Modernisierungszinsen erhalten wir für die Zukunft etwas Freiraum für weitere Investitionen bzw. Zukäufe.

Besonders freuen wir uns über die Modernisierungsmaßnahmen bei den 12 Wohneinheiten in der Brigachstraße 14/16 und 20 Wohneinheiten in der Wallensteinstraße 25, die wir durch das bereits bewilligte KfW-Wohnraummodernisierungsdarlehen durchführen werden. Die Aufwendungen belaufen sich hierbei insgesamt auf ca. 2,1 Mio. Euro, die mit Modernisierungsmieterhöhungen refinanziert werden.

Gebäude auf dem praktischen Prüfstand

Im Rahmen von Basel II und KontraG werden wir im zweiten Schritt die Auswertung und Umsetzung der Instandsetzungs- und Kostenplanung für den Bestand der Baugenossenschaft Münster auswerten. Die Bestandserhebung dokumentiert den Gebäudezustand und die daraus resultierenden Investitionen. Ebenso lassen sich Dringlichkeiten und Rangfolgen abfragen. Gleichfalls kann die Bestandserfassung- und Dokumentation, die Objekt- und Informationsverwaltung mit Änderungsdienst und die Budgetplanung und Portfolioübersicht zeitnahe Ergebnisse darstellen. Im weiteren Schritt werden wir den verbrauchsorientierten Energieausweis für die

Gebäude gemäß Energierichtlinie 2002/91/EG und EnEV umsetzen.

Wirtschaftlichkeit und Mitgliedernähe haben Priorität.

Das bedeutet, dass wir Strategien entwickeln für diejenigen Gebäude, bei denen ggf. aufgrund der gesetzlichen Energieeinsparverordnung (EnEV) in absehbarer Zeit aufwändige Modernisierungen oder langfristig Leerstände bestehen könnten. Anhand eingehender Untersuchungen werden wir prüfen, bei welchen Gebäuden eine sinnvolle Modernisierung möglich ist oder aber ein Abriss mit anschließendem Neubau in Erwägung gezogen werden muss.

Unser Konzept: Anspruchsvoll und zukunftsorientiert

Unser Modernisierungskonzept erfüllt gehobene Ansprüche: Zeitgemäße Energiewirtschaft, moderner Komfort, ansprechende Gestaltung bis hin zur zukunftsorientierten multimedialen Ausstattung haben gleichermaßen Einzug in unsere modernisierten Objekte erhalten. Derart aufwändig modernisierte Gebäude sind trotz öffentlicher Förderung kurzfristig nicht rentabel. Dennoch sind wir davon überzeugt, dass wir mit unserer anspruchsvollen Strategie die Bedürfnisse des Marktes am besten erfüllen und den richtigen Weg in die Zukunft beschreiten. Viele zufriedene Mitglieder, die heute in modernisierten Wohnungen leben, bestätigen uns darin. Bei ihnen möchten wir uns auch an dieser Stelle herzlich für die Geduld und Unterstützung während der für alle Beteiligten anstrengenden Umbauphasen bedanken.

Neubautätigkeit

Den Bereich der Wohngebäudeneubautätigkeit werden wir im Planungszeitraum bis 2010 nicht weiterverfolgen. Aufgrund der bestehenden Nachfragen nach Balkonen werden wir hier erneut tätig. Im Zuge der neuen Wohnflächenverordnung ergibt sich die Möglichkeit, aus dem bestehenden Dachzimmerbestand neuen Wohnraum zu gestalten.

Planung Freiberg

Im laufenden Jahr 2007 werden wir die Umsetzung und die organisatorisch vorbereitete Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudes Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg beginnen. Der 1. Bauabschnitt beläuft sich auf 20 Wohneinheiten. Die Mieter werden wir in Mieterversammlungen oder Mieterinformationen eingehend über den Umfang unterrichten.

Planung Münster

Das Gebäude Brigachstraße 14–16 wird umfassend modernisiert. Dies umfasst u. a. den Anbau von Balkonen, den Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Entsprechende KfW-Mittel sind bewilligt.

Ertragslage

Im Jahr 2007 werden wir trotz des eingeschlagenen Umbau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskurs mit den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung ein positives Jahresergebnis zur Folge haben, das eine ausreichende Dotierung der Rücklagen und eine angemessene Dividendenausschüttung ermöglichen wird.

Risikobetrachtung

Seit dem Geschäftsjahr 2000 haben wir im Ausblick dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, kurz KonTraG genannt, zu entsprechen. Im Lagebericht einer Genossenschaft sollen somit auch Aussagen über Risiken enthalten sein, die in einem Zeitraum von ca. 2 Jahren erkennbar sind.

Hausbewirtschaftung

Sieht man von einigen temporären Leerständen infolge geplanter Modernisierung ab, sind unsere Mietwohnungen voll belegt. Die Mieten sind kostendeckend, wenn sich die Instandhaltungsaufwendungen bei ca. 20,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr bewegen, was im Unternehmensvergleich einen mittleren Wert darstellt. Um künftige Vermietungsrisiken zu minimieren, haben sich Aufsichtsrat und Vorstand entschlossen, diesen Betrag kurzfristig zu überschreiten. Derzeit werden ca. 51,50 Euro je m² Wohnfläche für Investitionen in den Bestand aufgewandt. Ausreichende Reserven sind aufgrund der schon großteils durchgeführten Modernisierungen und der Eigenkapitalquote von nahezu 50 % vorhanden.

Aufgrund der geänderten Verhältnisse in den Einkommenssituationen unser Mieter ist es klar, dass die Zeiten der großen, zum Teil auch dringend notwendigen Ertragszuwächse endgültig vorbei sind. Einen anderen Schluss lassen die heutige Marktsituation und die Prognosen nicht zu. Wir sind dennoch zuversichtlich, dass die Baugenossenschaft Münster a. N. eG den Ausbau ihres Geschäftsbetriebes kontinuierlich fortsetzen wird.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Betriebsgrö-

ße des Unternehmens geprägt, die es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche „Risikoinventur“, wobei anhand von Checklisten bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

WEG- und Sondereigentumsverwaltung

Die WEG- und Sondereigentumsverwaltung ist für unser Unternehmen von untergeordneter Bedeutung. Aus diesen untergeordneten Geschäftsbereichen sind keine Risiken ersichtlich, die nicht mit den bestehenden Versicherungen abgedeckt wären.

Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Baugenossenschaft Münster a. N. eG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Finanzinstrument

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

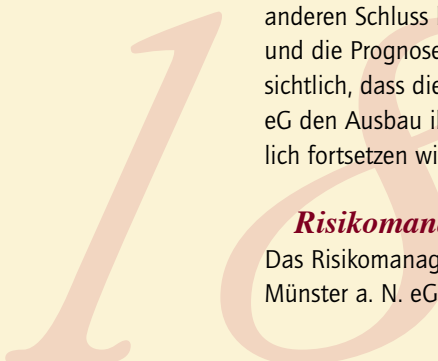
FORWARD-Darlehen

Für sämtliche Darlehen mit Restwert, die bis zum 31.12.2008 auslaufen (Restwert 904.229 Euro), sind Anschlussverträge mit Forward-Konditionen abgeschlossen.

Stuttgart, den 9. Mai 2007

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl Weigelt Kanzleiter



Bericht des Aufsichtsrates

In der am Montag, den 10. Juli 2006 stattgefundenen 82. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2005 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß Ronald Burkhardt, Alexander Hellenthal und Renate Schilling ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Ronald Burkhardt, Alexander Hellenthal und Renate Schilling erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In seiner ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt konstituiert:

Vorsitzender:	Hubert Holzapfel
Stellvertreter:	Ronald Burkhardt
Schriftführer:	Katja Krull
Prüfungsausschuss:	Ronald Burkhardt Alexander Hellenthal Katja Krull Rosemarie Wertz
Wohnungsausschuss:	Werner Kalmbach Frank Peichl Steffen Polinski Renate Schilling

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichtet und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten. Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand laufend und eingehend über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in mehreren gemeinschaftlichen Sitzungen über Bautätigkeit, Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Verwaltungsfragen, Objektentwicklung, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2006 sowie über das Rechnungswesen mit Finanz- und Wirtschaftsplan beraten und, soweit erforderlich, entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat das Rechnungswesen laufend und sehr sorgfältig geprüft. Dabei wurden

außer den Belegen, der Miet- und Pachteingang, der Zahlungsverkehr, die Kasse und schließlich der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Das Rechnungswesen ist übersichtlich geführt. Die Prüfungsergebnisse sind dem Vorstand vorgetragen worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.



Hubert Holzapfel

Der Wohnungsausschuss hat im Berichtsjahr bei Wohnungsbesichtigungen insgesamt 134 Wohneinheiten überprüft. Die hierbei festgestellten Schäden und Mängel wurden der Verwaltung schriftlich zur Kenntnis gegeben. Bei der Besichtigung konnte wieder festgestellt werden, dass bis auf wenige Ausnahmen die Wohnungen sich weitgehend im gepflegten Zustand befinden. Dafür wollen wir Ihnen, liebe Genossenschaftsmitglieder, unseren Dank aussprechen. Der Besichtigungsablauf ist so eingeteilt, dass die Wohnungen in der Regel alle 4 Jahre besichtigt werden. In diesem Zusammenhang möchten wir auf den Mietvertrag hinweisen, dass offensichtliche Schäden bzw. Mängel an Gebäuden und Wohnungen nicht erst bei den Hausbesichtigungen gemeldet werden, sondern umgehend der Verwaltung mitgeteilt werden müssen. Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass bauliche Veränderungen (nicht Schönheitsreparaturen) in einer Wohnung immer erst nach Genehmigung unserer Verwaltung vorgenommen werden können.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern, die aufgrund von Baumaßnahmen Einschränkungen in Kauf nehmen mussten.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Jahres 2006 wurden vom Vorstand mit dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht des Vorstandes einverstanden und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2006 festzustellen und die Verteilung des Bilanzgewinns 2006 wie vorgeschlagen zu genehmigen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets kritisch, sachlich und konstruktiv.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2006 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

■ ■ ■ ■ ■ BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Katja Krull, Steffen Polinski und Rosemarie Wertz aus.

Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl von Katja Krull, Steffen Polinski und Rosemarie Wertz empfehlen.

Abschließend nimmt der Aufsichtsrat die Gelegenheit wahr, um auf diesem Wege den Behörden, den Firmen und Banken, den Handwerkern sowie den Architekten zu danken. Besonderer Dank geht an die haupt- und nebenberuflichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft für das große Engagement bei der Erledigung ihrer Aufgaben.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, den 9. Mai 2007

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

20

Aktuelle Themen

WEG-Verwaltung – Baugenossenschaft Münster a. N. eG

WEG-Novelle passiert Bundesrat

Die WEG-Novelle schafft klare gesetzliche Regelungen und damit mehr Rechtssicherheit für Wohnungseigentümer. Dies macht die Bildung von Wohnungseigentum attraktiver. Kernpunkte der WEG-Novelle, die vom Bundestag am 14.12.2006 verabschiedet wurde, sind die Erleichterung bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen, die verstärkte Zulassung von Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer und die Anpassung des WEG-Gerichtsverfahrens an die Zivilprozessordnung.

In vielen Bereichen, in denen bisher eine Änderung nur durch einstimmige Beschlüsse möglich war, sieht die WEG-Novelle nun die Zulassung von Mehrheitsentscheidungen vor. Das gilt beispielsweise für die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten. Des Weiteren dürfen die Wohnungseigentümer nunmehr bei der Umlage von Kosten für Instandhaltungs- oder sonstige Baumaßnahmen auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll es durch diese Möglichkeit zu gerechteren Ergebnissen kommen. Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen (z. B. $\frac{3}{4}$ -Mehrheit) sollen außerdem bei der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik (z. B. der Einbau einer neuen Heizungsanlage) möglich sein.

Die WEG-Novelle räumt den Wohngeldforderungen der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten ein. Dadurch soll die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt werden, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Die WEG-Novelle normiert darüber hinaus die Haftung des einzelnen Eigentümers für Forderungen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Mit dieser Regelung wurde auf die neuere BGH-Rechtsprechung reagiert, in der die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer festgestellt wurde. Die Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis soll aber auf den jeweiligen, sich aus dem Grundbuch ergebenden Miteigentumsanteil begrenzt werden. Außerdem kann die Wohnungseigentümergeinschaft rückständige

Hausgeldforderungen gegen einen insolventen Miteigentümer in der Zwangsversteigerung leichter geltend machen.

Nach dem Bundestag hat am 17.02.2007 der Bundesrat grünes Licht für die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gegeben. Damit können die neuen Bestimmungen nach Verkündung im Bundesgesetzblatt und nach einer Übergangsfrist von drei Monaten am 1. Juni 2007 in Kraft treten.

Dienstleistungen für Dritte

Verwaltung

Als fachkundige Dienstleistung bietet die Genossenschaft sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentums- wie auch der Miethausverwaltung an.

Die zum Teil eigen- sowie fremderstellten Eigentumsmaßnahmen werden von uns optimal verwaltet und betreut. Unsere Aufgaben ergeben sich aus § 27 Wohnungseigentumsgesetz und umfassen u. a.:

- kaufmännische Leistungen wie Rechnungslegung, Erstellen von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen sowie die
- technische Betreuung mit laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Baubetreuung

Als Betreuungsleistung bietet die Genossenschaft die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben in fremdem Namen und auf fremde Rechnung an.

Haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG

Seit dem Jahr 2003 wird gemäß § 35a Abs. 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen eine Steuerermäßigung von höchstens 600,00 Euro gewährt. Mit Urteil vom 1. Februar 2007 VI R 77/05 hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass unter haushaltsnahen Dienstleistungen nur hauswirtschaftliche Arbeiten zu verstehen sind.

Das sind Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt werden und in regelmäßigen Abständen anfallen.

Handwerkliche Tätigkeiten, wie die Renovierung einer Hausfassade, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden, sind beispielsweise keine typischen hauswirtschaftlichen Arbeiten und demgemäß auch nicht nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG steuerbegünstigt.

Zu beachten ist, dass seit 2006 die Inanspruchnahme von Handwerksleistungen für **Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten** gemäß § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG ausdrücklich bis zu **600,00 Euro steuerbegünstigt** ist.

Energieausweis 2008

Der nach der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und dem Energieeinsparungsgesetz vorgeschriebene Energieausweis für Wohngebäude und sonstige beheizte Gebäude wird voraussichtlich 2008 eingeführt. Die Regelungen sollten bereits ab 2006 gelten. Die Neufassung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) dauert jedoch länger als erwartet, weil sich die Vertreter der Berechnung nach Energiebedarf oder nach Energieverbrauch einen erbitterten Kampf über Methoden, Berechnungsverfahren und Vergleichbarkeit beider Verfahren geliefert und Lobbyisten intensiv ihre unterschiedlichen Positionen vertreten haben. Nunmehr liegt ein Referentenentwurf aus dem zuständigen Ministerium vor, der im Laufe dieses Jahres von Bundesregierung und Bundesrat verabschiedet werden muss.

Neben anderen Regelungen zur Energieeinsparung sieht die EnEV vor, dass für alle Neubauten, Änderung oder Erweiterung von bestehenden beheizten oder gekühlten Gebäuden ein Energieausweis auszustellen ist. Bei Verkauf und Vermietung von bebauten Grundstücken, Gebäuden, einzelnen Wohnungen und selbstständigen Nutzungseinheiten hat der Verkäufer oder Vermieter dem Käufer oder Mieter zwingend einen Energieausweis zugänglich zu machen. Für öffentlich genutzte Gebäude mit mehr als 1.000 m² Grundfläche ist ein Energieausweis auszuhängen.

Der Energieausweis ist jeweils für ein Gebäude auszustellen. Auch wenn nur eine einzelne Wohnung (Eigentumswohnung) verkauft oder vermietet wird, betrifft der vorzulegende Energieausweis das gesamte Gebäude.

Energieausweise können nach Bedarf oder Verbrauch berechnet werden. Bedarfsberechnungen sind vorgeschrieben bei Neubau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung von Gebäuden sowie für

bestehende Gebäude mit weniger als fünf Wohnungen. Verbrauchsberechnungen sind zugelassen für bestehende Gebäude mit wenigstens fünf Wohnungen. Der Energieausweis soll außerdem Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz durch Baumaßnahmen am oder im Gebäude und den heizungstechnischen Anlagen geben.

Für die Berechnung der Energieausweise enthält die EnEV umfangreiche Regelungen, die nur von speziell ausgebildeten und zugelassenen Fachleuten erstellt werden können. Der Energieausweis nach Bedarfsberechnung soll formularmäßig den Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf des Gebäudes für Heizung, Warmwasser und sonstige energieverbrauchende Einrichtungen angeben, damit sich der Bauherr, Käufer oder Mieter über den zu erwartenden Energieverbrauch informieren kann. Der Energieausweis nach Verbrauchsberechnung soll den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser angeben.

Die Gültigkeit der Energieausweise ist jeweils für zehn Jahre vorgesehen. Danach ist keine Verlängerung zulässig, sondern ein neuer Energieausweis auszustellen.

Energieausweise für bestehende Gebäude, die bis 1965 errichtet worden sind, sollen ab 1. Januar 2008, für bestehende Gebäude, die nach 1965 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2008 zugänglich gemacht werden. Energieausweise für Nichtwohngebäude sollen erst ab 1. Januar 2009 zugänglich gemacht werden.

Ältere, nach den bisherigen Vorschriften der EnEV ausgestellte Energiebedarfsausweise und nach der Wärmeschutzverordnung ausgestellte Wärmebedarfsausweise, behalten ihre Gültigkeit für zehn Jahre nach ihrer Ausstellung.

Änderung der Abwassergebühr

Der Technische Bürgermeister der Stadt Stuttgart, Dirk Thürnau, weist darauf hin, dass mit der Niederschlagswassergebühr keine zusätzliche Gebühr erhoben wird, sondern die bestehende Abwassergebühr gesplittet und damit verursachergerecht aufgeteilt wird. Das Schmutzwasserentgelt wird im Normalfall nach der bezogenen Trinkwassermenge bemessen, die Niederschlagswassergebühr richtet sich nach den an das Abwassernetz angeschlossenen bebauten und befestigten Flächen eines Grundstücks. Grundlage ist die Niederschlagswassergebührensatzung vom 8. Dezember 2005 (NwGebS). Die Veranlagung erfolgt durch das Steueramt der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbesitzabga-

benbescheid zusammen mit der Grundsteuer und den Abfallgebühren. Die Bescheide an die Grundstückseigentümer (oder bei Sondereigentum an die Verwalter) werden überwiegend Mitte Januar 2007 versandt. In Einzelfällen, beispielsweise bei neuen Grundstücken oder unklarer Berechnungsgrundlage, wird der Bescheid erst später erlassen.

Niederschlagswassergebühr

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen wird eine Niederschlagswassergebühr erhoben.

Welche Auswirkungen ergeben sich dadurch ab dem 1. Januar 2007?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die neu eingeführte Niederschlagsgebühr von der mietvertraglichen Umlagevereinbarung (vgl. § 2 Nr. 3 BetrKV) erfasst ist. Die Aufteilung der gesondert ausgewiesenen Kostenposition erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach dem Verteilerschlüssel „Wohnfläche“.

Auswirkung auf die Betriebskostenabrechnung

Derzeit werden vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stuttgart (SES) die Bescheide über die Feststellung der Berechnungsflächen versandt. Die dort festgestellte Fläche wird im Grundbesitzabgabenbescheid als Bemessungsgrundlage für die Niederschlagswassergebühr verwendet.

Ein Grundstück im Sinne der NwGebS ist das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn. Dieses besteht aus einem oder mehreren Flurstücken. Mehrere Grundstücke, die als sogenannte wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bei der Grundsteuer gemeinsam veranlagt werden, werden auch bei der Niederschlagswassergebühr gemeinsam veranlagt. Bei Teileigentum oder Sondereigentum werden die Bescheide daher dem Verwalter zugestellt.

Die Landeshauptstadt Stuttgart führt zum 1. Januar 2007 ein neues Abwassergebührensysteem ein. Die bisherige Abwassergebühr wird in ein Schmutzwasserentgelt und eine Niederschlagswassergebühr aufgeteilt.

Was ändert sich zusätzlich für die Mieter?

1. Mieter, die schon bisher eine Trinkwasserrechnung direkt von der EnBW bekommen, erhalten diese weiterhin. In dieser wird neben den bisherigen Sparten zukünftig dann auch das Schmutzwasserentgelt in

Rechnung gestellt. Das Entgelt für das Schmutzwasser wird also künftig nicht mehr wie bisher ausschließlich beim Grundstückseigentümer festgesetzt, sondern direkt bei Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzern, falls diese selbst Wasserkunden der EnBW sind.

2. Vermieter, die ein Objekt mit EnBW-Wasserzählern vermieten, müssen beachten, dass ihre Mieter zukünftig die Schmutzwasserrechnung von der EnBW direkt erhalten. Deshalb sind die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter gegebenenfalls um das Schmutzwasserentgelt zu kürzen. Da weder die Landeshauptstadt noch die EnBW Kenntnis über die bestehenden Vertragsverhältnisse zwischen Eigentümer und Mieter haben, ist dies intern zwischen Eigentümer und Mieter zu klären.

3. Vermieter oder Eigentümer eines Objekts mit einem Wasserzähler erhalten zusammen mit der Wasserrechnung die Schmutzwasserrechnung zukünftig ebenfalls direkt von der EnBW. Weitere Informationen über das neue Abwassergebührensysteem, finden Sie im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart. Liegt der EnBW eine Einzugsermächtigung vor, wird diese auch für die Abrechnung des Schmutzwassers verwendet. Im Umstellungsjahr 2007 wird das Entgelt für die Periode 2006/2007 mit der Wasserrechnung eingezogen. Danach leistet der Wasserkunde wie beim Trinkwasser künftig jährlich zwölf Abschläge auch auf das Schmutzwasserentgelt. Da in der Rechnung der EnBW gegebenenfalls mehrere Sparten abgerechnet werden, wird die Zusammensetzung der Abschlagszahlung in der Rechnung gesondert erläutert.

Schmutzwasserentgelt

Für die Einleitung von Schmutzwasser in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen wird ein Schmutzwasserentgelt erhoben. Nach dem Beschluss des Gemeinderats wird das Schmutzwasserentgelt künftig von der EnBW im Namen und im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart in einer gemeinsamen Rechnung mit dem Trinkwasser berechnet und eingezogen. Empfänger der Rechnung für das Schmutzwasserentgelt ist, wer als Vertragskunde der EnBW das Entgelt für die gelieferte Trinkwassermenge schuldet. Diese Direktabrechnung ergibt sich aus den vom Gemeinderat am 26. Oktober 2006 beschlossenen Entgeltbestimmungen.



-
- 1 Freibergstraße 37-39 Gartenseite
 - 2 Freibergstraße 37-39 Giebelbalkon
 - 3 Mitgliederversammlung im Feuerwehrhaus

24

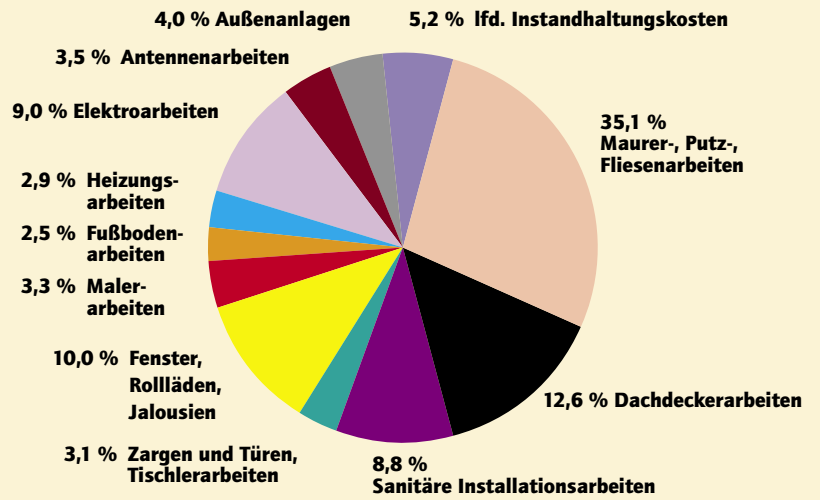


-
- 4 Freibergstraße 43 vor dem Umbau
 - 5 Freibergstraße 43 Gerüstaufbau
 - 6 Elbestraße 66-70, Freibergstraße 43 nach dem Umbau
 - 7 Ansicht Münster
 - 8 Elbestraße 66-70, Freibergstraße 43 Baustelle



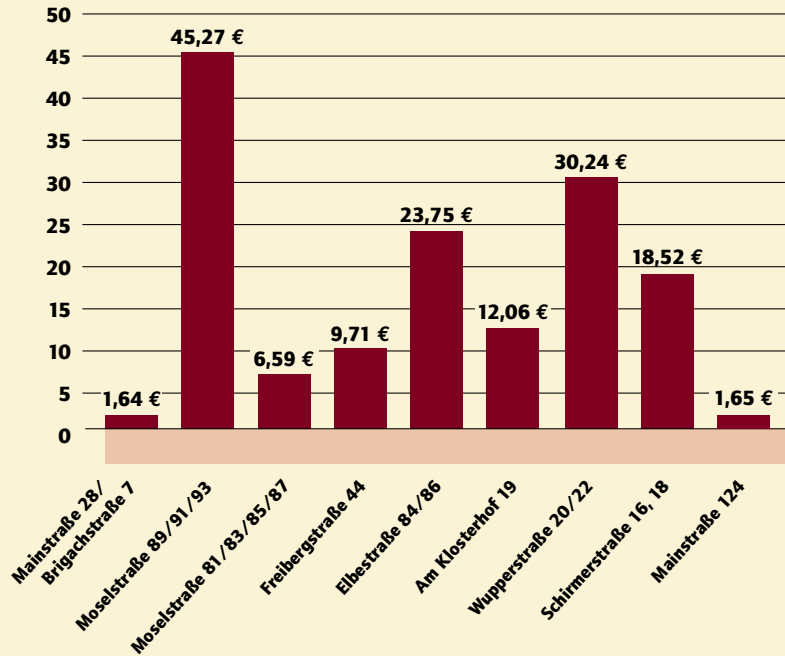
26

Instandhaltungsaufwand nach Gewerken

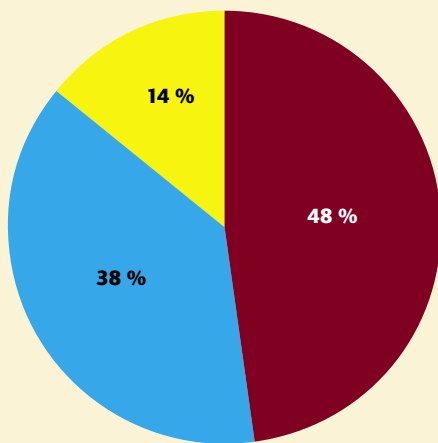


Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten pro qm – 1948 bis 1960



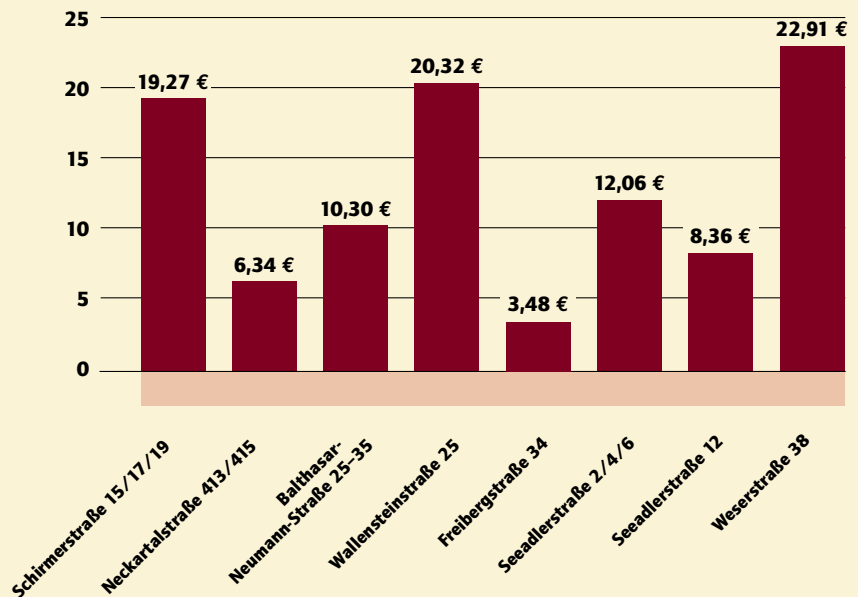
Wohnungsbewerber 2006 und Bewerbungsart



- Vorsprache
- schriftliche Bewerbung
- Internet seit Sommer 2006

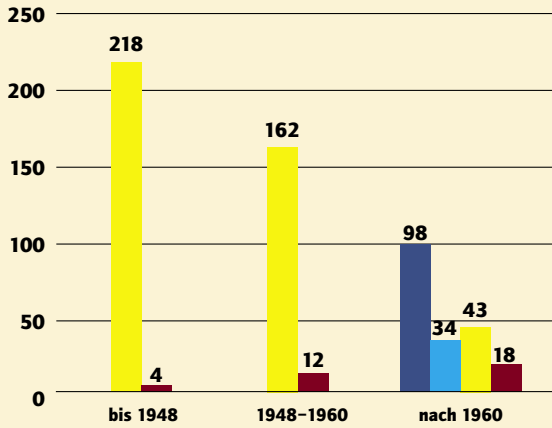
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten pro qm – nach 1960



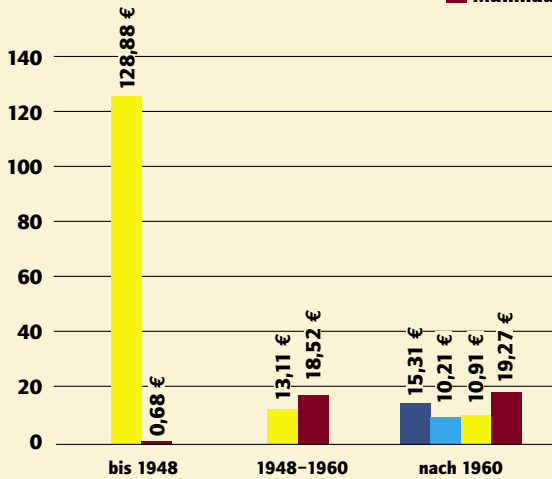
Anzahl der Wohnungen

nach Wohngebieten und Baujahr



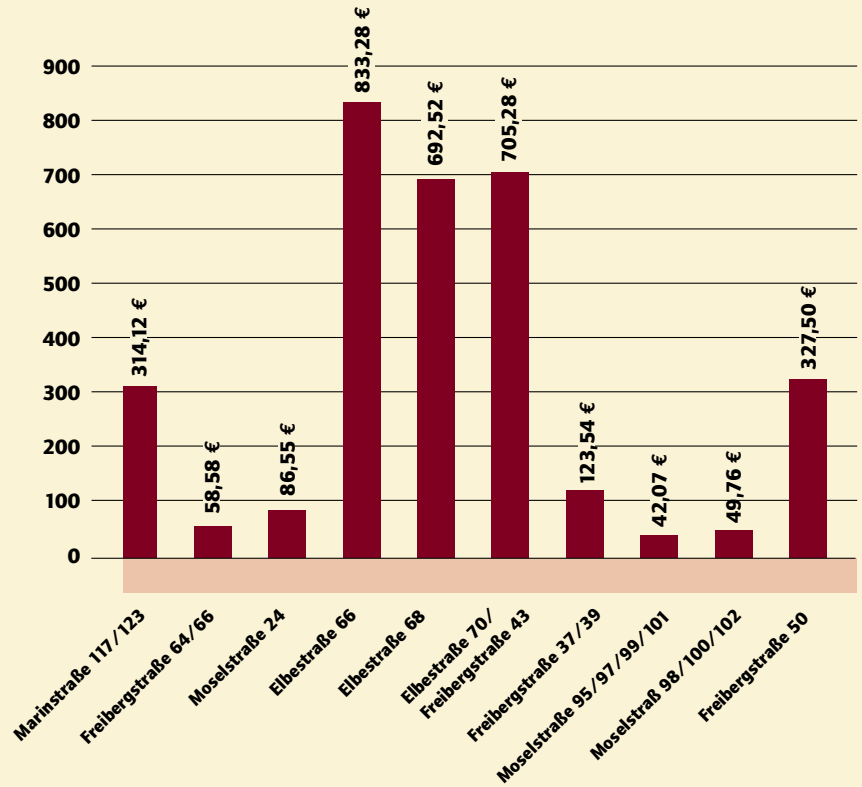
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten und Baujahr pro qm



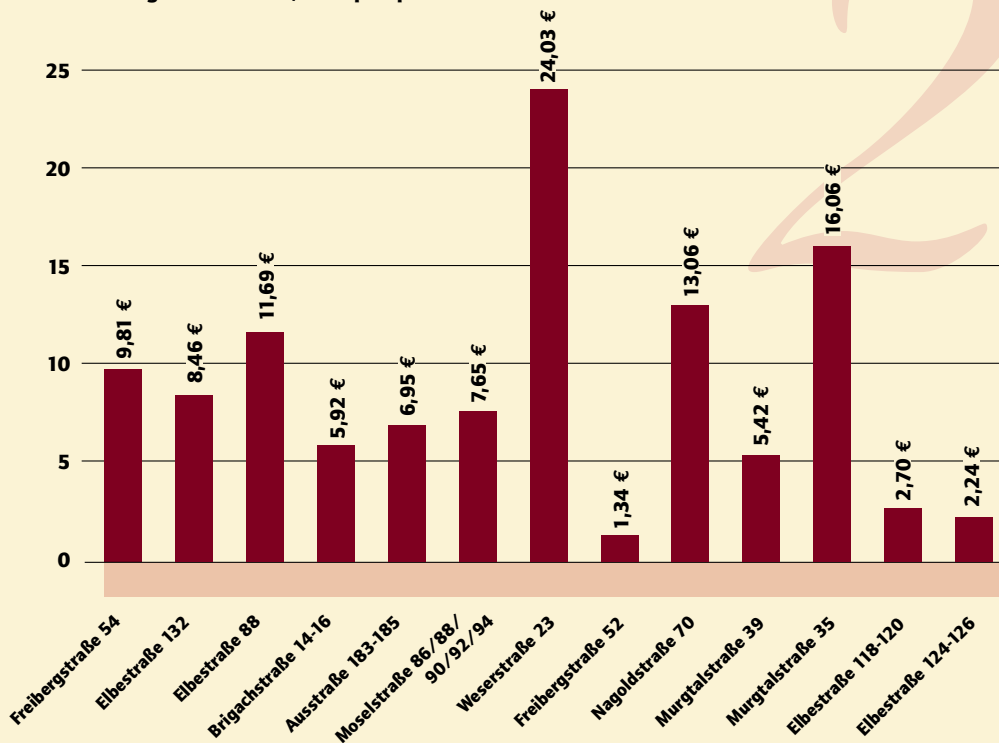
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten ab 25,00 €/pro qm – vor 1948



Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten bis 25,00 €/pro qm – vor 1948



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVSEITE	2006 €	2006 €	2005 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Sachanlagen		2.896,00	3.411,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.540.860,70		10.777.408,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	412.685,16		428.842,16
Grundstücke ohne Bauten	127.902,51		127.902,51
Technische Anlagen und Maschinen	2.136,00		1.409,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	28.953,51	12.112.537,88	28.130,51
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.022,58		1.022,58
Sonstige Ausleihungen	1.623,60	2.646,18	1.775,86
Anlagevermögen insgesamt		12.118.080,06	11.369.901,83
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	609.704,10		595.916,65
Anderer Vorräte	0,00	609.704,10	580,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	5.875,00		12.632,83
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	432,36		5.319,57
Sonstige Vermögensgegenstände	35.872,94	42.180,30	32.056,72
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	301.663,19		202.297,33
Bausparguthaben	166.953,86	468.617,05	148.323,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.839,00		8.616,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	8.839,00	80,04
Bilanzsumme		13.247.420,51	12.375.724,66

PASSIVSEITE

	2006 €	2006 €	2005 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.240,00		61.729,89
der verbleibenden Mitglieder	1.309.529,46		1.288.379,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.200,00	1.366.969,46	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 8.382,54			
Vorjahr € 6.924,32			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	585.853,12		575.753,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 10.100,00			
Vorjahr € 22.800,00			
Bauerneuerungsrücklage	789.811,60		759.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 30.000,00			
Vorjahr € 145.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.539.099,52	4.914.764,24	3.531.017,57
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 8.081,95			
Vorjahr € 4.106,93			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	96.564,91		227.357,56
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	40.100,00	56.464,91	167.800,00
Eigenkapital insgesamt			
		6.338.198,61	6.276.249,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	246.601,00		240.550,17
Sonstige Rückstellungen	158.995,70	405.596,70	246.210,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.975.503,95		4.202.125,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	362.532,82		387.303,75
Erhaltene Anzahlungen	685.625,87		652.047,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.585,17		17.474,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.077,33		207.278,95
Sonstige Verbindlichkeiten	168.353,85	6.488.678,99	139.883,25
davon aus Steuern:			
€ 8.564,56			
Vorjahr € 3.157,39			
Rechnungsabgrenzungsposten			
		14.946,21	6.601,10
Bilanzsumme		13.247.420,51	12.375.724,66

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006

	2006 €	2006 €	2005 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.190.484,81		3.116.605,96
b) aus Betreuungstätigkeit	18.043,20		18.043,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.021,38	3.216.549,39	19.817,30
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.787,45	-752,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		16.837,65	13.255,58
Sonstige betriebliche Erträge		144.333,08	49.856,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.979.284,67		1.787.050,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.726,93	1.982.011,60	3.385,87
Rohergebnis		1.409.495,97	1.426.390,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	300.003,18		291.800,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	85.457,49	385.460,67	76.319,82
davon für Altersversorgung:			
€ 22.105,87			
Vorjahr € 17.992,00			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		493.463,23	489.967,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.216,11	253.724,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	113,45		113,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.793,90	9.907,35	7.664,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		215.202,31	228.020,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		162.061,00	94.335,15
Außerordentliche Erträge		25.176,55	274.500,00
Außerordentliche Aufwendungen		14.613,31	66.402,85
Außerordentliches Ergebnis		10.563,24	208.097,15
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	-1,23
Sonstige Steuern		76.059,33	75.075,97
Jahresüberschuss		96.564,91	227.357,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		40.100,00	167.800,00
Bilanzgewinn		56.464,91	59.557,56

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft ist Kaufmann kraft ihrer Rechtsform (§ 6 Abs. 2 HGB) und begründet dadurch die Buchführungspflicht gemäß § 238 HGB sowie die Pflicht zur Erstellung eines Jahresabschlusses.

Die Gewinnermittlung erfolgt durch Betriebsvermögensvergleich, das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen der Satzung aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet. Den Bewertungsgrundsätzen nach § 252 Abs. 1 HGB wurde entsprochen. Die im Folgejahr zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse bis zur Bilanzerstellung wurden berücksichtigt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Anlagevermögen

Ansatz

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen enthalten eigene Architektenleistungen.

Abschreibung

Abschreibungen sind vorzunehmen im Sinne einer periodengerechten Gewinnermittlung und dienen damit der richtigen Darstellung der Vermögenslage. Aus dem Wortlaut des § 253 Abs. 2 HGB ist ersichtlich, dass es bei der planmäßigen Abschreibung von

Vermögensgegenständen darum geht, die gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Zeit ihrer Nutzung zu verteilen. Bei der Festlegung der Nutzungsdauer ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine mit Unsicherheitsfaktoren verbundene Schätzung für die Zukunft handelt. Es kann zurückgegriffen werden auf Erfahrungswerte aus dem eigenen Betrieb oder der Branche, aber auch die AfA-Tabellen können dabei hilfreich sein.

Eine ganz bestimmte Abschreibungsmethode ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen, es muss aber den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprochen werden. Im Zweifel sollte im Hinblick auf das handelsrechtliche Vorsichtsprinzip der kürzeren Nutzungsdauer der Vorzug gegeben werden.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear über	3 Jahre
Maschinen	linear über	5 bis 15 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear über	3 bis 13 Jahre
andere Bauten	Restnutzungsdauer	methode bei 10, 20, 30, 33 und 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer
Wohngebäude selbst erstellt	Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
Erwerb 1995–2000	linear	2,0 %
Erwerb ab 2001	Restnutzungsdauer	30 Jahre
nach umfassender Modernisierung	Restnutzungsdauer	30 Jahre

Für die selbst erstellten Gebäude mit einer ursprünglichen Nutzungsdauer von 66 Jahren wurde bis zum Jahr 2001 die Nutzungsdauer nach Modernisierungen um 15 Jahre auf 81 Jahre festgesetzt. Die Festsetzung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre erfolgt für Wohngebäude deren Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt der Modernisierung weniger als 30 Jahre beträgt. Beträgt die Restnutzungsdauer mehr als 30 Jahre, wird die Abschreibung unverändert fortgeschrieben.

Balkonanbauten ohne umfassende Gebäudemodernisierung auf abgeschriebene Gebäude werden linear mit 10 % abgeschrieben

Bei den zwei im Geschäftsjahr erworbenen Objekten (Elbstraße 40 und Lämmleshalde 3) wurde die Nutzungsdauer entsprechend dem Grundsatz der Bilanzstetigkeit ebenfalls auf 30 Jahre festgesetzt.

2. Rückstellungen

Bei Rückstellungen handelt es sich um Passivposten für Aufwendungen, die in einem Geschäftsjahr verursacht werden, wofür die Ausgaben aber erst in einem oder einigen späteren Jahren anfallen.

Die Auswirkung auf das Jahresergebnis ist gewinnmindernd, die endgültige Entstehung, die genaue Höhe sowie die Fälligkeit sind noch ungewiss.

Sonstige Rückstellungen – die Bildung der handelsrechtlichen Pflichtrückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten – erfolgen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB) in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Pensionsrückstellungen sind als Pflichtrückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden. Der Rückstellungszwang gilt für alle Zusagen ab dem 31.12.1986. Die Bewertung der Rückstellung erfolgte auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend der Vorschrift des § 6a EStG, unter Anwendung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem Zinsfuß von 6 v. H.

3. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden gem. § 253 Abs. 1 mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern liegen Saldenbestätigungen zum Jahresende vor. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

4. Unfertige Leistungen

Die Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ enthält die im Geschäftsjahr aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten, denen die Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ gegenübersteht.

Die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten erfolgt vorschriftsmäßig im Folgejahr.

5. Forderungen

Einzelwertberichtigungen aus Mietforderungen werden nach sorgfältiger Prüfung und Genehmigung durch den Vorstand vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden nach Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten ausgebucht und außerbilanziell weiter verfolgt. Pauschale Wertberichtigungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		gesichert				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.975.503,95 (4.202.125,01)	242.997,11 (228.604,45)	923.381,98 (855.576,63)	3.809.124,86 (3.117.943,93)	4.975.503,95 (4.202.125,01)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	362.532,82 (387.303,75)	26.134,86 (24.770,93)	119.780,90 (113.512,48)	216.617,06 (249.020,34)	362.532,82 (387.303,75)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	685.625,87 (652.047,74)	685.625,87 (652.047,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.585,17 (17.474,87)	15.585,17 (17.474,87)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.077,33 (207.278,95)	246.351,82 (198.338,11)	34.725,51 (8.940,84)			
Sonstige Verbindlichkeiten	168.353,85 (139.883,25)	168.353,85 (139.883,25)				
Gesamtbetrag	6.488.678,99 (5.606.113,57)	1.385.048,68 (1.261.119,35)	1.077.888,39 (978.029,95)	4.025.741,92 (3.366.964,27)	5.338.036,77 (4.589.428,76)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.786,13	967,59			11.857,72	2.896,00	1.482,59
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	19.903.616,06	1.222.311,37			9.585.066,73	11.540.860,70	458.858,88
Grundstücke mit anderen Bauten	951.578,60				538.893,44	412.685,16	16.157,00
Grundstücke ohne Bauten (AV)	168.579,09				40.676,58	127.902,51	
Technische Anlagen und Maschinen	58.149,00	2.207,98			58.220,98	2.136,00	1.480,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.911,13	16.306,78	2.958,49		63.305,91	28.953,51	15.483,78
Finanzanlagen	21.160.833,88	1.240.826,13	2.958,49	0,00	10.286.163,64	12.112.537,88	491.980,64
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.022,58					1.022,58	
Sonstige Ausleihungen	1.775,86		152,26			1.623,60	
	2.798,44	0,00	152,26	0,00	0,00	2.646,18	0,00
Anlagevermögen insgesamt	21.177.418,45	1.241.793,72	3.110,75	0,00	10.298.021,36	12.118.080,06	493.463,23

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Sachverhalte, die aber zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Lage von Bedeutung sind:

Darlehen – Für sämtliche bis zum 31.12.2008 auslaufenden Darlehensverträge mit Restwert (904.229,00 €) wurden Anschlussverträge mit Forward-Konditionen abgeschlossen.

Gewährleistungsbürgschaften für Bauleistungen – liegen in Höhe von 63.018,75 € vor.

WEG-Verwaltung – Die Baugenossenschaft erhielt von allen vier Eigentümergemeinschaften für ihre Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2005 die Entlastung und wurde für weitere 5 Jahre zum Verwalter wiedergewählt.

Sozialer Wohnungsbau – Am Bilanzstichtag bestand für 34 Wohnungen Preisbindung und für 6 Wohnungen besitzt die Stadt Stuttgart das Belegungsrecht.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Technische Mitarbeiter	2	0
	<hr/>	<hr/>
	6	0

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2006	1.190	8.095
Zugang 2006	48	552
Abgang 2006	47	404
Ende 2006	1.191	8.243

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt unverändert gemäß Satzung 160,00 € (§ 16, Abs. 1).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 21.149,48 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 190.560,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 160,00 € vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:

Michael-J. Rosenberg-Pohl
Diplom-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer (Vorsitzender)

Manfred Kanzleiter
Dipl.-Ing. (FH) (stellv. Vorsitzender)

Herbert Weigelt
Beamter (Schriftführer)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hubert Holzapfel
Kaufm. Angestellter
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Werner Kalmbach
Maschinenbautechniker i. R.

Ronald Burkhardt
Kaufm. Angestellter
(stellv. Vorsitzender)

Frank Peichl
Dipl.-Ing.
Steffen Polinski
Dipl.-Ing.

Katja Krull
Diplom-Sozialpädagogin
(Schriftführerin)

Renate Schilling
Bezirksvorsteherin

Alexander Hellenthal
Leiter Verkehrswesen i. R.

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 09. Mai 2007

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt

35

Betriebskosten 2006

- Be- und Entwässerung
- Heizung und Warmwasser
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Gartenpflege, Spielplätze
- Haus- und Strassenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung
- Breitbandkabel/Antennenanlage
- Sonstige Betriebskosten

