

BERICHT ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR

2022



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG

100
JAHRE
1919 – 2019

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Michael J. Rosenberg-Pohl
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführender Vorstand
Vorsitzender

Manfred Kanzleiter
Dipl.-Ingenieur (FH) i. R.
stellv. Vorsitzender

Sven Lehmann
Feuerwehrbeamter
Schriftführer

AUFSICHTSRAT

Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Vorsitzender
Prüfungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
stell. Vorsitzende
Bauausschuss

Stefan Kaufmann
Maler- und Lackierermeister
Schriftführer
Bauausschuss /
Prüfungsausschuss

Stefan Conzelmann
Rechtsanwalt
Bauausschuss

Florian Frisch
Bauingenieur
Bauausschuss

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie,
Universität Stuttgart
Prüfungsausschuss

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss

IMPRESSUM

Herausgeber

Baugenossenschaft
Münster a. N. eG

Auflage 1.300 Exemplare

Titelbild Wallensteinstraße 25

Fotos bgm | www.fotolia.de
www.fotofabrik-stuttgart.de

Herstellung

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
www.pressecompany.de

INHALT

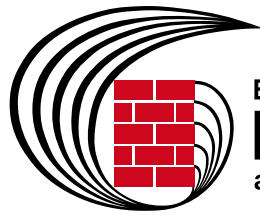
VERWALTUNGSORGANE	2	3. Geschäftsentwicklung	14
INHALT	3	4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19
RECHTLICHE VERHÄLTNISS	4	5. Kennzahlen 2022	22
EINLADUNG	5	6. Prognosebericht	31
VORWORT	6	7. Chancen- und Risikenbericht	33
WIR ÜBER UNS		8. Sonstige Angaben	35
Daten und Fakten	7	JAHRESABSCHLUSS 2022	
Rückblick Mitgliederversammlung 2022	9	1. Bilanz	36
Jubilare	10	2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	11	3. Anhang des Jahresabschlusses	39
BERICHT DES VORSTANDES		BERICHT DES AUFSICHTSRATES	44
BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022		GEWINN- VERWENDUNGSVORSCHLAG	46
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	12	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2021	47
2. Baugenossenschaft Münster a. N. eG im Überblick	13		

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

FIRMA	Baugenossenschaft Münster a. N. eG
SITZ	Stuttgart
GESCHÄFTSSTELLE	Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart
GRÜNDUNG	am 3. März 1919
REGISTEREINTRAG	GenR 362 Amtsgericht Stuttgart am 10. April 1919
Begriff Genossenschaft (§ 1 Abs. 1 GenG)	Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken.
ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT (§ 2 Abs. 1 bis 3 der Satzung)	<p>Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.</p> <p>Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern, sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.</p> <p>Beteiligungen sind zulässig.</p> <p>Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 der Satzung die Voraussetzungen.</p>
GESCHÄFTSANTEIL (§ 16 Abs. 1 der Satzung)	160,00 EUR
BEKANNTMACHUNGSORGAN (§ 41 Abs. 2 der Satzung)	Amtsblatt der Stadt Stuttgart
STEUERLICHE VERHÄLTNISSE	Die Genossenschaft wird seit 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft in steuerlichem Sinne geführt. Somit besteht nur partielle Steuerpflicht.



EINLADUNG ZUR
98. ORDENTLICHEN
MITGLIEDER-
VERSAMMLUNG



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG

100
JAHRE
1919 – 2019

TAGESORDNUNG

- I. **BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN**
- II. **BERICHTE**
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022
Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2021
- III. **BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:**
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022
 - b) Verteilung des Bilanzgewinns 2022
 - c) Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022
 - d) Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022
- IV. **BESCHLUSSFASSUNG ÜBER ANTRÄGE GEM.
§ 31 ABS. 3 UND 4 DER SATZUNG**



Montag, 26. Juni 2023
um 17:30 Uhr
(Saalöffnung 17:00 Uhr)
Feuerwehrmuseumshalle
Stuttgart-Münster
Murgtalstraße 60

5

DER MUSIKALISCHE ABSCHLUSS WIRD VON DER ALPHORNGRUPPE DES MUSIKVEREIN HOFEN E. V. GESTALTET.

Eventuelle Anträge § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 12.06.2023, 12:00 Uhr, schriftlich bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2022 sowie der Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen

bis zum 12.06.2023 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

Die Stimmkarte zu den Beschlussfassungen erhalten Sie beim Eintritt zur Versammlung. Beim Betreten des Versammlungsraumes ist der Mitglieds-/ und Eintrittsausweis vorzuzeigen.

Stuttgart, 9. Mai 2023

Der Aufsichtsratsvorsitzende

DIETMAR BULAT

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand

MICHAEL J. ROSENBERG-POHL
MANFRED KANZLEITER
SVEN LEHMANN



Baugenossenschaft Münster a. N. eG

100
JAHRE
1919 – 2019

SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, LIEBE FREUNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. EG,



6 hinter uns liegt ein ereignisreiches Jahr. Nach der Fertigstellung der umfassenden Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes Wallensteinstraße 25 und dem erfolgreichen Baufortschritt des Neubaus in der Balthasar-Neumann-Straße 14 und 16 in Stuttgart-Freiberg ist die Planung der weiteren Bauvorhaben NeckarPark Q5 und das IBA'27 Projekt „Zukunft Münster 2050“ in den vergangenen Monaten weit vorangekommen. Zugleich entwickelte sich unsere Genossenschaft wirtschaftlich erfolgreich weiter. Die für das Geschäftsjahr 2022 festgelegten Zielwerte wurden erreicht, bei einer weiterhin hohen Mieterzufriedenheit.

Vor einem Jahr ahnten wir schon, dass das Jahr 2022 herausfordernd und sehr anspruchsvoll werden würde. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine löste eine Fluchtbewegung aus. Viele Menschen führte es nach Deutschland und auch nach Stuttgart-Münster. Seitdem tobt dort in der Ukraine ein grausamer Krieg, dessen Auswirkungen wir in Form drastisch gestiegener Energiepreise und einer enormen Inflation in allen Lebensbereichen zu spüren. Infolge der Corona-Pandemie sahen wir uns mit langen Lieferzeiten und einem zuvor nicht dagewesenen Mangel an Materialien konfrontiert. Unterbrochene Lieferketten, steigende Materialpreise und das Anziehen der Inflation beeinflussten unsere Planungen und Kalkulationen mitunter spürbar. Doch damit nicht genug. Es fehlen Fachkräfte; in Deutschland reden wir über ca. 250.000 unbesetzte Stellen im Handwerk. All das drosselte schon vor einem Jahr das Bautempo und ließ die Preise steigen. Nach Jahren der Niedrig- bis Nullzins-Politik kam damit plötzlich auch eine drastische Kursänderung der Europäischen Zentralbank. Lag der zu zahlende Zins bei einer Neuaufnahme von Baudarlehen im Januar 2022 noch bei einem Prozent, liegt er aktuell bei bis zu 4,5 Prozent. Die Spirale der Teuerung dreht sich weiter nach oben.

2022 investierten wir rund 5,5 Mio. EUR in den Bestand. Eine große Herausforderung waren die stark steigenden Energiepreise für Fernwärme, Strom und Gas. Auch hier tragen wir über Aufklärung der Nutzer und technische Optimierung der Energieübergabestationen dazu bei, dass die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter im Rahmen bleiben.

Der Leerstand bleibt mit 0,9 % ausgesprochen niedrig. In Stuttgart-Münster – hier befinden sich nahezu zwei Drittel unseres Bestandes – liegt die Quote sogar bei 0,5 %. In der Praxis be-

deutet dies, dass jede freiwerdende Wohnung nach Instandsetzung sofort wieder neu vermietet wird. Mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 8,82 EUR pro m² Wohnfläche bieten wir unseren Mitgliedern und Mietern weiterhin ein weitgehend modernisiertes, gepflegtes und bezahlbares Zuhause. Der niedrige Leerstand zeigt: In der Landeshauptstadt Stuttgart ist der Wohnungsbedarf besonders groß, genauso wie die öffentliche Aufmerksamkeit für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Wir nehmen die Sorgen der Menschen in der Stadt sehr ernst.

Der Beginn unserer neuen Bauprojekte in 2024 und 2025 wird für uns aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen eine ganz besondere Herausforderung und wirtschaftliche Belastung. Ein Bauen, das unseren Mitgliedern und Mietern eine bezahlbare Miete ermöglicht, ist aktuell nur durch den genossenschaftlichen Zusammenhalt durch interne Quer- und öffentliche Subventionierung möglich.

Und für die weitere Verbesserung unseres Services: Unsere Mieter und Mitglieder erreichen uns mit ihren Anliegen jetzt auch digital rund um die Uhr. Möglich macht das neue Kundenportal der BGM. Sie können jetzt auf einfachem Weg alles Wichtige zu ihrem Miet- und Mitgliedsverhältnis einsehen.

Sehr geehrte Mitglieder, mit Ihrem Vertrauen im Rücken haben wir auch das vergangene Jahr genutzt, um unseren Weg in Ihrem Sinne und zugleich im Sinne der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG weiterzugehen. Als Wohnungsgenossenschaft wollen wir mit zufriedenen Mitgliedern und Mietern erfolgreich sein. Dafür kümmern wir uns um bezahlbaren Wohnraum, um Servicequalität und um eine Immobiliensubstanz, die das Klima schützt. Unserem Klimapfad folgend, generieren wir durch die zeitgemäße Qualität unseres Bestands weiterhin eine hohe Nachfrage auf der Interessentenseite.

Um unsere Mitglieder in diesen herausfordernden Zeiten nicht noch weiter zu belasten, passten wir unsere Nutzungsgebühren im Jahr 2022 nicht vollumfänglich an die gestiegenen Kosten an. Insgesamt erwarten wir einen Rückgang des Jahresergebnisses, der Eigenkapitalquote und die Zunahme der Fremdfinanzierung. Die Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Rahmenbedingungen beeinflusst.

Unser Ziel orientiert sich weiterhin an den Mitgliedern und dem über die Klimaroadmap 2035 geplanten Klimaschutz. Unsere Neubauminvestitionen werden wir auf die Bauvorhaben NeckarPark und das Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 „Zukunft Münster 2050“ beschränken.

Letztlich erwarten wir für 2023, auch unter schwierigen Bedingungen, einen ausreichenden Bilanzgewinn um eine Dividende in gewohnter Höhe leisten zu können.

Die Baugenossenschaft Münster am Neckar ist sehr gut aufgestellt – strategisch und finanziell. Weitere Informationen zum Geschäftsjahr 2022 lesen Sie im Bericht.

Michael J. Rosenberg-Pohl
Geschäftsführender Vorstand/Vorstandsvorsitzender

DATEN UND FAKTEN 2022

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

641

ANZAHL WOHNUNGEN // 2022
641 // 2021

40.121.204,48

EUR BILANZSUMME // 2022
EUR 34.062.840,24 // 2021

11.025.919,06

EUR RÜCKLAGEN // 2022
EUR 10.082.801,68 // 2021

335

ANZAHL GARAGEN UND
STELLPLÄTZE // 2022
335 // 2021

1.060.465,14

EUR JAHRES-
ÜBERSCHUSS // 2022
EUR 834.483,78 // 2021

5.457.080,68

EUR BESTANDS-
INVESTITIONEN // 2022
EUR 7.368.323,62 // 2021

1.254

ANZAHL MITGLIEDER // 2022
1.258 // 2021

2.325.120,00

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2022
EUR 2.297.600,00 // 2021

3

ANZAHL
AUSZUBILDENDE // 2022
2 // 2021

951

VERWALTETE EINHEITEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2022
910 // 2021

35.038.912,18

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2022
EUR 31.062.279,31 // 2021

34,78

% EIGENKAPITALQUOTE // 2022
% 38,14 // 2021

41.846,44

QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2022
41.846,44 // 2021

24.459.685,47

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2022
EUR 19.518.294,41 // 2021

2

EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2022
2 // 2021

129


GEPLANTE NEUBAU-
WOHNUNGEN BIS 2027
120 // 2021

5.691.045,18

EUR UMSATZERLÖSE // 2022
EUR 5.554.009,53 // 2021

46,58

EUR MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2022
EUR 111,88 // 2021



**GUT UND
SICHER WOHNEN
EIN LEBEN LANG**

Wallensteinstraße 25

Investitionssumme
2017 bis 2022
10,7 Mio. EURO

66 Wohneinheiten
mit insgesamt 4825 m²
Wohnfläche

RÜCKBLICK MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2022

Um 17:30 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Dietmar Bulat am 27. Juni 2022 die 97. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 103. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten.

Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Bulat das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2021 umfasste, Ausblicke in die Zukunft gab und erläuterte wo Veränderungen und Anpassungen vorgenommen werden müssen. Insbesondere betonte er die Rolle der Baugenossenschaften in der Gesellschaft und deren vorwiegende Aufgabe in der Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum. Er wies auf die nicht optimalen Rahmenbedingungen durch Politik und Gesetzgeber hin und die sich daraus ergebenden Probleme. Um sich in einer starken Gemeinschaft den Zeichen der Zeit besser anpassen zu können, organisiert sich die BG Münster zunehmend im Verbandsleben, der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften und anderen bundesweiten Kooperationen. So können die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam leichter und besser gemeistert werden.

Es folgten der Bericht des Aufsichtsrats über das Jahr 2021 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020. Der Jahresabschluss 2021 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen. Weiterhin beschließen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2021 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2021 und erteilen einstimmig Entlastung.

Unser Dank gilt Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herrn Steffen Polinski, die sich nach ihren turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat wiederholt für das Amt zur Verfügung stellten und von der Versammlung einstimmig für weitere 3 Jahre im Amt bestätigt wurden.

Mit der Wahl endete das Pflichtprogramm der Mitgliederversammlung 2022. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich für das zahlreiche Kommen. Im hinteren Teil der Feuerwehrhalle waren Infotafeln zum Projekt „Zukunft Münster 2050“ aufgestellt und es gab die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Auf weitere Veranstaltungen mit Bürgerbeteiligung wurde hingewiesen.



FOLGENDE MITGLIEDER STEHEN VOR MITGLIEDSJUBILÄEN IM GESCHÄFTSJAHR 2023

65 JAHRE

WERNER GRÄTER Mitglied seit 20.11.1958

JENS BREUER Mitglied seit 24.05.1983

50 JAHRE

INGEBORG WEIZENEGGER Mitglied seit 26.04.1973

ANDREA BÜGENBURG Mitglied seit 24.05.1983

GERLINDE BENTHIN Mitglied seit 26.04.1973

VOLKER BAUMBUSCH Mitglied seit 24.05.1983

LORE RATHGEB Mitglied seit 26.04.1973

MICHAEL SCHILLING Mitglied seit 24.05.1983

GERDA MÄGE Mitglied seit 26.04.1973

WERNER BURKHARDT Mitglied seit 24.05.1983

GERLINDE SKOK Mitglied seit 26.04.1973

BRIGITTE MALKE Mitglied seit 24.05.1983

10 HELGA WEBER Mitglied seit 26.04.1973

CARMEN WALLONER Mitglied seit 24.05.1983

RITA DAMASCHKE Mitglied seit 26.04.1973

ROLAND MERKLE Mitglied seit 24.05.1983

GÜNTHER HETZEL Mitglied seit 26.04.1973

HERBERT WEIGELT Mitglied seit 25.07.1983

GÜNTER STRÄSSER Mitglied seit 15.06.1973

URSULA WEIGELT Mitglied seit 25.07.1983

GÜNTER GÖTZ Mitglied seit 15.06.1973

HENRY RUDOLPH Mitglied seit 25.07.1983

KARIN DURST Mitglied seit 15.06.1973

RENA TE RUDOLPH Mitglied seit 25.07.1983

ROSA BLÖCHINGER Mitglied seit 15.06.1973

CHRISTA ENGELMANN Mitglied seit 25.07.1983

GISELA TEUFEL Mitglied seit 15.06.1973

THOMAS SCHNAITMANN Mitglied seit 25.07.1983

RITA STIEHLE Mitglied seit 15.06.1973

MARGIT GIMINT Mitglied seit 25.07.1983

SIEGLINDE MUFF Mitglied seit 18.12.1973

PETER HUBER Mitglied seit 14.10.1983

CORNELIA SAR TOUR Mitglied seit 14.10.1983

40 JAHRE

EDELTRAUD LANG Mitglied seit 24.05.1983

IRENE KIPRIOTI Mitglied seit 14.10.1983

KLARA GRÄTER Mitglied seit 14.10.1983

RAINER VOLKE Mitglied seit 24.05.1983

KARIN MERGENTHALER Mitglied seit 16.12.1983

KURT SORG Mitglied seit 16.12.1983

SABINE KIESSLING Mitglied seit 16.12.1983

*sortiert nach Mitgliedsnummer



WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Seit der letzten
Mitgliederversammlung
sind verstorben:

Waldemar Andert
Hans Böshenz
Vlado Crnogaj
Brunhilde Hessenthaler
Kurt Kieninger
Rolf Mechler
Anton Singvogel
Victoria Smirnova
Günter Straub
Helmar Taubert
Helga Vorpahl
Leonid Zinenberg

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. EUR, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

12

Trotz des Preisanstieges, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

1.2. ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des





Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.



Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

13

2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. eG IM ÜBERBLICK

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wurde am 3. März 1919 in Münster am Neckar gegründet. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“, war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Heute liegt das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft in der Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes, mit dem Ziel einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die unternehmerische Tätigkeit basiert auf dem satzungsmäßig verankerten sozialen Auftrag für ihre Mitglieder und Mieter und ist deshalb nicht ausschließlich renditeorientiert.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird heute von 1.254 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.532 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (641 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 173 Garagen, 162 Stellplätze) sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 555 Wohnungen mit 394 Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten.

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Sven Lehmann als Schriftführer, jeweils ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 10 Vollzeitbeschäftigte, 2 Teilzeitbeschäftigte und 6 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 3 Ausbildungsverhältnisse.



3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2022 auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

3.1. VERMIETUNG UND WOHNUNGSWECHSEL

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich, die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch. Zufriedene Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren. Die stetige Minimierung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel unserer Tätigkeit.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 42 Wohnungen neu vermietet. Die effektive Leerstandquote blieb, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei knapp unter 1,0 %. Wir haben lediglich renovierungsbedingte Leerstände.

Bei der Erwirtschaftung unserer Erträge kommt der Vermietung eine zentrale Rolle zu. Denn nur über die erzielten Einnahmen aus der Vermietung kann die Instandhaltung, Modernisierung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes gewährleistet werden.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft aus der Vermietung hat sich im Geschäftsjahr 2022 weiterhin verbessert. Bei den Neuvermietungen im Zuge von Mieterwechseln werden die Miethöhen nach dem aktuellen



14

Im Berichtsjahr wurden 45 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 5 Kündigungen auf den 31.12.2022. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,0 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehendem Potential entspricht, liegt bei 6,5 %. 5 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters (Vj. 6) und in 7 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung. Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben. Dieses spricht für die Alterstauglichkeit unserer Wohnungen und die gute Nachbarschaft.

Die Anzahl der Kündigungen aus beruflichen Gründen (9) und familiären Veränderungen (4) blieb weiterhin gering. Wohneigentum haben sich 3 Mietparteien zugelegt. In diesem Geschäftsjahr konnten wir 2 internen Tauschgesuchen entsprechen und damit auf die veränderten Bedürfnisse unserer Mitglieder eingehen. Eine Kündigung erfolgte von Vermieterseite aus und wurde mittels einer Räumungsklage durchgesetzt. 14 Kündigungen erfolgten ohne Angabe von Gründen, bzw. im Einzelfall aus privaten Gründen (in der Auflistung unter Sonstige Gründe).

Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart ermittelt und neu angesetzt. Unsere Nutzungsgebühren und Mieten liegen weiterhin überwiegend und deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Stuttgart und schöpfen damit das vorhandene Mietsteigerungspotential bei Weitem nicht aus. Zusammen mit der Senkung der modernisierungsbedingten Leerstandskosten, konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der Nettokaltmieten um 45,8 Tsd. EUR erzielt werden

Die Zahlungsmoral unserer Mieter war überwiegend sehr gut. Trotz der Corona bedingten angespannten Einkommensverhältnisse in vielen Haushalten, bestehen keine Mietrückstände und der kleine Teil unserer gewerblichen Mieter befindet sich mit seiner Miete auf dem Laufenden. Die Forderungen aus Vermietung bezifferten sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 6,9 Tsd. EUR, die Abschreibung auf Mietforderungen auf lediglich 0,6 Tsd. EUR.

Um die aktuellen Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen und die Finanzkraft zu generieren, die wir für künftige Aufgaben benötigen, werden die Nettokalt-

mieten auch zukünftig, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, angepasst.

Der Preisanstieg bei den Energiekosten hat sich infolge des Kriegs in der Ukraine massiv beschleunigt. Die seit Anfang 2022 zu beobachtenden Preissprünge sind ohne historischen Vergleich und beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich. Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten waren im Jahr 2022 das Ergebnis dieser Entwicklung. Bedingt durch die hohe Inflation haben sich auch die kalten Betriebskosten wesentlich verteuert.

Mit persönlichen Anschreiben, Info-Flyern, Aushängen und Bekanntmachungen auf unserer Internetseite www.bg-muenster.de wurden die Mieter zeitnah über Preisänderungen informiert und zu freiwilliger Anpassung der NK-Vorauszahlungen aufgerufen. Die monatlichen Verbräuche sind im Kundenportal der BGM auszulesen. Im Rahmen der BK-Abrechnung wurden die Vorauszahlungen vorausschauend angepasst.

Noch vor Beginn der Heizperiode wurden die Heizungsanlagen auf ihre technische Effizienz überprüft und die Einstellungen bei den Gas- und Fernwärmeübergabestationen wenn nötig optimiert. In Konformität mit der Energieeinsparungsverordnung wurden die vorgeschlagenen Temperaturabsenkungen vorgenommen.

Die Betriebskosten werden gemäß den Vorgaben der Geislinger Konventionen regelmäßig überprüft, sowohl der Höhe nach, als auch der Umlagefähigkeit. Durch die Optimierung der Abläufe und die laufende Suche nach preisgünstigeren Anbietern versuchen wir dem Preisanstieg bei den Bewirtschaftungskosten entgegenzuwirken. Individuelle Kostenanalysen, Maßnahmenplanung zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten sind wesentlicher Bestandteil unserer Hausbewirtschaftung.

Wie schon im Zuge der Corona-Pandemie hat die BGM zugesichert, auch in der derzeitigen Energiekrise keine Wohnungskündigungen aufgrund von Zahlungsverzug bei den Nebenkostenabrechnungen vorzunehmen. Kein Haushalt solle wegen krisenbedingter Zahlungsprobleme seine Wohnung verlieren. Wie in der Mitgliederversammlung 2022 beschlossen können mit den Mietern ggf. Ratenzahlungen verabredet werden. Zugleich gilt: Die Auswirkungen der Energiekrise können nicht mit den Mitteln des Mietrechts gelöst werden. Wie in anderen europäischen Ländern müssen die Probleme an der Wurzel angegangen werden. Ein Strompreis- und Gaspreisdeckel scheint die einfachste und am besten geeignete Möglichkeit, um zu verhindern, dass die Preissteigerungen die Unternehmen und letztendlich die Endverbraucher überfordern.

3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Wohnungen, sind unerlässlich um auf dem Vermietungsmarkt zu bestehen, aber auch, um unseren Mietern einen qualitativ zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten.

Die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen an dem Hochhaus in der Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg war auch in diesem Jahr Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit. Der 3. und 4. Bauabschnitt umfasste ursprünglich die Sanierung der vorgehängten Faserzementfassade und die Errichtung eines zusätzlichen Aufzugsturms für die barrierefreie Erschließung der Laubengänge. Hinzu kamen die technisch notwendigen Abbrucharbeiten der Beton- und Faserzementbrüstungen an den 10 Laubengängen, wodurch es zu Verzögerungen an den geplanten Arbeiten sowie der Anbringung der neu gestalteten Laubengangbrüstungen kam. Durch die zusätzlichen Beton-sanierungs- und Abbrucharbeiten verzögerten sich die geplanten Arbeiten an der Beschichtung der Laubengänge und der Anbringung der Absturzsicherungen an den neu gestalteten Laubengangetagen. Dies hatte zur Folge, dass die Modernisierungsmaßnahme (Aufzugsanbau) erst im 3. Quartal 2022 abgeschlossen wurde. Mit der Erneuerung der Außenanlage nach Abbau des Hochhausgerüsts im Spätsommer 2022 ist nun letztlich der 4. Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen.

Das Stuttgarter Architekturbüro ARP und die Bauunternehmung Gottlob Rommel GmbH & Co. KG haben gemeinsam mit den Mietern sämtliche Unwägbarkeiten gemeistert.

Zwar wurde den Mietern viel abverlangt – Lärm, Schmutz, Nasszellen in Containern, improvisierte Zugangswege, bei manchen sogar vorübergehender Umzug – aber die Gewissheit „hier kann ich auch weiter bleiben“ sowie die Wohnwertverbesserungen werden dafür entschädigen.

Die Aufwendungen für die Baumaßnahmen summierten sich im Jahr 2022 auf 1.334 Tsd. EUR. Insgesamt haben wir, seit dem 1. Bauabschnitt im Jahr 2017, für den Ausbau des Sockelgeschosses mit 6 Wohnungen, der Strangsanierung und den Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude und den 60 Bestandwohnungen 10,7 Mio. EUR investiert. Mit dieser Investition haben wir die Restnutzungsdauer des Gebäudes um weitere 40 Jahre verlängert, neuen Wohnraum geschaffen, barrierefreien Zugang zu den Laubengängen hergestellt sowie in den Wohnungen befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen, Bäder und Toiletten erneuert.

Im Zuge unserer Bemühungen Energieverbräuche zu reduzieren, haben wir in drei weiteren Gebäuden Dämmungen der Kellerdecke vorgenommen. Dafür wurden 30,7 Tsd. EUR aufgewendet. Für einen neuen Farbstrich in zwei Treppenhäusern wurden 15,7 Tsd. EUR ausgegeben. Im Zuge der regelmäßigen Überprüfung und Instandhaltung der Fassaden und Eingangsbereiche wurden an den 6 Gebäuden in der Balthasar-Neumann-Straße 25 – 35 Fassadenreinigungsarbeiten und die Behebung kleiner Putzschäden (Spechtlöcher) vorgenommen. Unterhaltsaufwendungen in Höhe von 28,8 Tsd. EUR sind dafür entstanden.

Auch im Jahr 2022 wurde die Chance des Nutzerwechsels in vielen Fällen genutzt, um die frei gewordenen Wohnungen für die neuen Mieter umfassend zu modernisieren und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Im Zuge der Wohnungswechsel wurde bedarfsorientiert modernisiert. Für 5 Wohnungen, mit Modernisierungsmaßnahmen auf den aktuellen Wohnungsstandard, wurden 176,8 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Bäder und Küchen sowie die Elektrik erneuert. Für 50,4 Tsd. EUR wurden in 5 Wohnungen Teilmodernisierungen durch-

geführt und in weiteren 11 Wohnungen Einzelmaßnahmen für 42,6 Tsd. EUR. Instandhaltung im Bereich bis 3 Tsd. EUR wurde bei 18 Wohnungen vorgenommen und für Kleinreparaturen unter 1 Tsd. EUR wurden 56,8 Tsd. EUR aufgewendet.

Alle Modernisierungsmaßnahmen waren zeitlich mit den Handwerkern abgestimmt, so dass modernisierungsbedingte bzw. unnötige Leerstandzeiten vermieden werden konnten.

Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung beziffern sich im Berichtsjahr mit 193,8 Tsd. EUR, für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden 351,9 Tsd. EUR aufgewendet. Insgesamt wurde für die Bestandspflege 545,7 Tsd. EUR investiert.

Für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Gebäuden und Wohnungen haben wir im Berichtsjahr 1,879 Tsd. EUR aufgewendet. Dies entspricht, bezogen auf unsere Wohnfläche, Kosten in Höhe von 46,58 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche/ Jahr und im Verhältnis zur Sollmiete eine Reinvestitionsrate von 42,6 %.

16

Was ist dir wichtig ▾



Sicherer
Sinnvoller
Sozialer
Nachhaltiger
Nicer als du denkst!
Innovativer
Fairer

www.immokaufleute.de

Mit einem verwalteten Wohnungsbestand von über 1.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Bilanzsumme von rd. 28 Mio. Euro, zählen wir zu den kleinen und kerngesunden Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt Stuttgart.

Auszubildende $\frac{m}{w}$ Immobilienkaufmann/-frau $\frac{d}{d}$

Wir bieten: Eine anspruchsvolle und qualifizierte Ausbildung, die die vielfältigen Aufgabengebiete der Immobilienbranche abdeckt.

Sie bieten: Teampoker, engagiert und mit Spaß an neuen Aufgaben, Abitur oder ein guter Abschluss der Mittleren Reife sowie Grundverständnis für Zahlen und Abläufe.

Interessiert? Dann schicken Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an Herrn Rosenberg-Pohl. bewerbung@bg-muenster.de



Baugenossenschaft Münster am Neckar eG
Freibergstraße 62 · 70376 Stuttgart (Münster)
www.bg-muenster.de

3.3. NEUBAU

BALTHASAR-NEUMANN-STR. 14 UND 16 IN STUTTGART-FREIBERG

Der Spatenstich für unser Neubauvorhaben mit 31 Wohnungen und 47 Außen- und Tiefgaragenstellplätzen in der Balthasar-Neumann-Straße 14 – 16 in Stuttgart-Freiberg erfolgte bereits im April 2021. Seitdem wird fleißig gebaut. Zum Jahresende 2021 war der Rohbau erstellt und die Elektriker am Werk. Viele weitere Handwerker folgten. Fensterbauer, Sanitär- und Heizungsmonteur, Maler und Gipser, Schlosser und Fliesenleger, um nur die großen Gewerke zu nennen. Zum Jahresende 2022 war die technische Gebäudeausstattung nahezu fertiggestellt sowie die Gebäudeaußenhülle geschlossen und bereits mit einem Anstrich versehen. Der Innenausbau war in vollem Gange.

Durch die allseits aufgetretenen Lieferengpässe im Jahr 2022, als Folge der Corona-Pandemie, konnten einige Baumaterialien (z.B. Estrich und Bodenbelag) lediglich verspätet geliefert werden. Dadurch ist es zu einer Verlängerung der Bauzeit um ca. 3 Monate gekommen.

Erfreulich ist hingegen die Tatsache, dass die Hauptgewerke und Vertragspartner ihre Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Vertragssumme erbringen wollten und konnten. Es sind dadurch wenige Nachverhandlungen zu führen gewesen, trotz der galoppierenden Inflation bei der Materialbeschaffung. Dies spricht für die gute Auswahl der Vertragspartner durch das Architekturbüro ARP, aber auch deren gute, solide Geschäftsführung.

Bis zum 31.12.2022 haben wir für den Neubau 6,43 Mio. EUR aufgewendet, davon 3,11 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022. Noch sind verschiedene Gewerke fertigzustellen. Dies betrifft die Zugangswege zum Gebäude, die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien und die letztliche Außenanlagengestaltung. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die geplanten Baukosten nicht überschritten werden. Ab 01. Juni 2023 wird der Bezug erfolgen können.

BÜNDNIS FÜR WOHNEN: NECKARPARK Q5 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT

Ein weiteres absehbares Neubauvorhaben, das wir zusammen als Bauherrngemeinschaft mit zwei befreundeten Baugenossenschaften im Gebiet NeckarPark Q5 in Bad Cannstatt erstellen, befindet sich noch in der Bauvorbereitungsphase. Der Architektenwettbewerb wurde gemeinsam durchgeführt. Das Baufeld Q5 Nord wird zusammen mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und mit dem Gewinner des Wettbewerbs, dem Architekturbüro ARP, umgesetzt. Die Projektsteuerung

erfolgt ebenfalls durch das Büro ARP. Im Berichtsjahr bearbeiteten wir das gemeinsame Untergeschoss, die Tiefgaragenstellplätze sowie das Raum- und Wohnungsgemeinde. Die Detailplanungen wurden begonnen. Das gemeinsame Baugesuch für die 4 Baukörper wird im Frühjahr 2023 erfolgen.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird auf diesem Areal 30 Wohnungen mit 10 Tiefgaragenstellplätzen, mit einer Gesamtwohnfläche von 1.920 m² erstellen. Laut aktuellem Planungsstand wird mit Kosten in Höhe von ca. 12,5 Mio. EUR gerechnet. Bis zum 31.12.2022 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 201,8 Tsd. EUR angefallen, davon 139,0 Tsd. EUR im Berichtsjahr. Die Grundstücksauffassung soll Ende 2023 erfolgen, der Baubeginn ist für Frühjahr 2024 geplant.

DAS IBA'27-PROJEKT: „ZUKUNFT MÜNSTER 2050“ IN STUTTGART-MÜNSTER

Nachdem im Jahr 2021 der Bürgerbeteiligungsprozess mit 8 Leitsätzen für die Ausschreibung abgeschlossen werden konnte, wurde Anfang 2022 die Auslobung an 10 internationale Architekturbüros ausgegeben. Während des Bearbeitungszeitraums präsentierten die Architektur- und Planungsbüros an zwei Jury-Sitzungen den jeweiligen Stand ihrer Arbeiten und bekamen von den Preisrichtern Rückmeldung und weitere Anregungen. Die internationale Jury setzte sich durch die Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart, der IBA'27, der Architektenkammer Stuttgart und durch die Vertreter der Baugenossenschaft Münster a. N. eG zusammen. Sie bestand aus Sach- und Fachpreisrichtern. Die Sachpreisrichter waren Vertreter der Politik und der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, die Fachpreisrichter waren international ausgebildete Architekten und Stadtplaner.

Der Architektenwettbewerb startete im Februar 2022 und endete vor der Sommerpause. Noch vor Abschluss des Architektenwettbewerbs ist das Bebauungsverfahren eingeleitet worden. Mitte 2024 soll der Bauantrag gestellt werden, damit rechtzeitig 2025 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Geplant ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 60 – 68 Wohneinheiten mit modernen Wohnformen, Tiefgarage und Gemeinschaftseinrichtungen. Der erste Bauabschnitt ist auf der Fläche der Gebäude Moselstraße 86 bis 94 in Stuttgart-Münster. Hier wird neben dem Wohnen die Erweiterung des Kindertreffs Münster, eine Pflege-WG und eine Einrichtung für das Wohnen mit Service bis zur Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart entstehen.

Insgesamt haben acht Architekturbüros ihre Arbeiten für das neue Quartier Moselstraße eingereicht. Die Jury kürte das Wiener Büro PPAG architects ztgmh

zum Sieger. Der Generalplanervertrag wurde noch im Herbst 2022 unterzeichnet. Seitdem laufen die Planungen. Bis zum Jahresende 2022 sind 327,0 Tsd. EUR Bauvorbereitungskosten angefallen.

Der Beteiligungsprozess mit den Mietern, Mitgliedern und der Bevölkerung wird durch die Stadtberatung Dr. Fries begleitet und wird fortgesetzt. Schwerpunkte sind dabei die Themenbereiche Mobilität, Soziale Infrastruktur und Wohnungstypologien.

Im Berichtsjahr wurde in den Beteiligungsprozess von Mitgliedern und Öffentlichkeit 75,8 Tsd. EUR investiert.

Gerne möchten wir auch weiterhin das Wohnungsangebot unserer Baugenossenschaft erweitern, weshalb die Planungen weiterer Neubauvorhaben wie den 2. und 3. Bauabschnitt im Rahmen des Projektes „Zukunft Münster 2050“ in den Fokus rücken. Die erfolgreich verlaufenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erleichtern uns nun die erforderlichen Eigenmittel für Neubauprojekte anzusparen. Diese Investitionssummen in unseren älteren Gebäudebestand haben sich im Vorgriff auf die Klimaziele der Landeshauptstadt Stuttgart für unsere Mieter und Mitglieder positiv ausgewirkt. Daher wird die umfassende Instandhaltung und Modernisierung tendenziell rückläufig gesehen.

18

3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr ist für die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG erfolgreich verlaufen. Eine besondere Herausforderung bestand jedoch darin, den Geschäftsbetrieb trotz Corona aufrecht zu erhalten. Konnten wir im letzten Geschäftsbericht noch stolz verkünden, dass wir als Ergebnis unserer besonderen Vorsorgemaßnahmen keinen Corona-Fall in der Geschäftsstelle hatten, sah dies im Geschäftsjahr 2022

völlig anders aus. Fast alle Mitarbeiter waren im Laufe des Jahres durch Corona infiziert, zum Glück zeitversetzt.

Doch darauf waren wir gut vorbereitet. Die seit mehreren Jahren eingeführte Digitalisierung der Mitglieder-, Mieter- und Hausakten sowie die Umstellung der Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten hat sich bewährt. Die „neue digitale Arbeitswelt“ ist zur Normalität geworden. Mobile Arbeitsplätze mit VPN-Tunnelzugang sind eingerichtet und werden von der Belegschaft gerne genutzt. Es wurde sowohl von zuhause, unterwegs, als auch in der Geschäftsstelle abwechselnd gearbeitet. Online-Seminare und -Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände wurden vielfältig angeboten und dadurch der Informationsaustausch und die Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Desinfektionsmittel, Masken und Selbsttests wurden in ausreichenden Mengen für die Mitarbeiter*innen zur Verfügung gestellt. Die Arbeitsplätze wurden bereits im Vorjahr entzerrt, die Büros, Versammlungs- und Besprechungsräume mit Hygiene-Trennwänden versehen und die vorgegebenen Hygienevorgaben umgesetzt. Die Abstandsregeln konnten dadurch gut eingehalten werden.

Im Juli hat unsere Auszubildende Frau Jasmin Weinhardt ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen. Wir freuen uns, dass sie uns als qualifizierte Mitarbeiterin erhalten bleibt und nun das Team rund um die Mitglieder- und Mieterbetreuung verstärkt. Zudem legte Frau Weinhardt zusammen mit Herrn Maximilian Rosenberg im Oktober 2022 die Ausbildereignungsprüfung ab. Ab sofort sind die beiden mitverantwortlich für die Ausbildung unserer drei Auszubildenden.

Der Vorstand dankt allen Beschäftigten für ihre Einsatzbereitschaft und das gezeigte große Engagement.

Zum 1. September 2022 haben Frau Ronya Ay und Herr Sebastian Polster ihre Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau bei der Baugenossenschaft Münster a. N. eG begonnen.



4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz – folgenden Aufbau:

	31.12.2022 EUR	%	31.12.2021 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
VERMÖGENSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	35.036.162,18	87,33	31.059.529,31	91,18	3.976.632,87
Finanzanlagen	2.750,00	0,01	2.750,00	0,01	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.020.462,95	2,54	1.025.276,83	3,01	-4.813,88
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.916.315,15	9,76	1.831.061,15	5,38	2.085.254,00
Übriges Umlaufvermögen	145.514,20	0,36	144.222,95	0,42	1.291,25
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GESAMTVERMÖGEN	40.121.204,48	100,00	34.062.840,24	100,00	6.058.364,24
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	13.953.824,20	34,78	12.991.925,46	38,14	+961.898,74
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	1.470.509,00	3,66	1.296.688,00	3,81	+173.821,00
Übrige Rückstellungen	218.894,28	0,55	237.300,12	0,69	-18.405,84
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	22.393.603,38	55,81	17.297.380,70	50,78	+5.096.222,68
Erhaltene Anzahlungen	1.296.466,70	3,23	1.231.396,41	3,61	+65.070,29
Übrige Verbindlichkeiten	769.615,39	1,92	989.517,30	2,91	-219.901,91
Rechnungsabgrenzungsposten	18.291,53	0,05	18.632,25	0,06	-340,72
GESAMTKAPITAL	40.121.204,48	100,00	34.062.840,24	100,00	6.058.364,24

19

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG hat zum ersten Mal die 40 Millionengrenze überschritten und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.058.364,24 EUR erhöht.

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 3.976.632,87 EUR angestiegen. Die Posten des Umlaufvermögens verringerten sich unwesentlich, ausgenommen die Flüssigen Mittel, die um 2.085.254,00 EUR höher ausgewiesen werden. Das Anlagevermögen umfasst 87,33 % des Gesamtvermögens, während sich das Umlaufvermögen auf 12,67 % (Vorjahr 8,82 %) erhöht hat. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt.

Die Anzahl unserer Mitglieder verringerte sich um 4 Personen auf insgesamt 1.254. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglie-

der erhöht sich jedoch um 172 Anteile auf insgesamt 14.532 Anteile. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 27.520,00 EUR auf 2.325.120,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 31.12.2022 bei 200.640,00 EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 5.096.222,68 EUR erhöht und stehen weiterhin im direkten Zusammenhang mit den überdurchschnittlich hohen Investitionen im Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten haben sich um 65.070,29 EUR erhöht. Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten werden 769.615,39 EUR ausgewiesen (eine Verminderung um 219.901,91 EUR gegenüber dem Vorjahr), die sich fast vollständig aus dem Bereich Bauten ergeben und die Leistungen für das Geschäftsjahr 2022 enthalten, deren Bezahlung im Jahr 2023 erfolgte.



4.2. FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ANGABEN IN KAPITALFLUSSRECHNUNG	WJ 2022 TSD. EUR	WJ 2021 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	1.060,5	834,5	226,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.006,4	961,8	44,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	173,8	132,7	41,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	0,6	1,5	-0,9
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-18,4	-4,5	-13,9
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	12,4	0,0	12,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	25,2	192,3	-167,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	-219,9	430,0	-649,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	324,4	294,5	29,9
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.365,0	2.842,8	477,8
20 Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	12,4	0,0	12,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.984,0	-6.624,4	1.653,1
Erhaltene Zinsen	1,6	1,3	0,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.970,0	-6.623,1	1.653,1
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	6.446,0	4.968,0	1.478,0
Planmäßige Tilgung	-974,8	-832,3	-142,5
Außerplanmäßige Tilgung	-392,1	0,0	-392,1
Gezahlte Zinsen	-326,1	-295,8	-30,3
Zunahme Geschäftsguthaben	27,5	21,8	5,7
Gezahlte Dividenden	-91,4	-89,6	-1,8
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-66,0	-305,3	239,3
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.623,1	3.466,6	1.156,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.018,1	-313,5	2.331,6
Finanzmittelbestand am 01.01.2022	1.224,8	1.538,3	-313,5
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2022	3.242,9	1.224,8	2.018,1

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 477,8 Tsd. EUR verringert. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (4.970,0 Tsd. EUR), Zahlungen für Zins und Tilgungen (1.693,0 Tsd. EUR), Auszahlungen für Dividenden (91,4 Tsd. EUR) und Auszahlungen für Bausparguthaben sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (6.446,0 Tsd. EUR) und Zunahme

me der Geschäftsguthaben (27,5 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss vollständig kompensiert werden.

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2022 um 2.018,1 Tsd. EUR auf 3.242,9 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag.

Die verfügbaren Finanzmittel, die noch nicht valutierten Darlehensverträge sowie die weiteren geplanten

Darlehensaufnahmen werden den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres decken. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche

freie Beleihungsspielräume. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.

4.3. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

BETRIEBSBEREICH / WIRTSCHAFTSJAHR DECKUNGSBEITRAG AUS	31.12.2022 TSD. EUR	31.12.2021 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	2.530,85	2.379,52	151,33
Betreuungstätigkeit	171,56	141,30	30,26
Kapitaldienst	1,71	1,40	0,31
Summe Deckungsbeiträge	2.704,12	2.522,22	181,90
Verwaltungsaufwand	-1.581,73	-1.545,37	-36,36
Betriebsergebnis	1.122,39	976,85	145,54
Übrige Rechnung	-61,86	-142,34	80,48
Jahresüberschuss vor Steuern	1.060,53	834,51	226,02
Steuer von Einkommen und Ertrag	-0,07	0,03	-0,04
JAHRESÜBERSCHUSS	1.060,46	834,48	225,98

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um 151,33 Tsd. EUR, insbesondere durch höhere Mieteinnahmen, aber auch als Folge der gegenüber dem Vorjahr um 223,3 Tsd. EUR niedrigeren Instandhaltungskosten. Der negative Deckungsbeitrag aus der Position Übrige Rechnung wurde überwiegend durch die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit (75,9 Tsd. EUR) für das Neubauprojekt „Zukunft Münster 2050“ verursacht. Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2022 weiter gestärkt werden. Zwar wurden keine umfangreichen Mieterhöhungen durchgeführt aber Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln vorgenommen und durch die Reduzierung der Leerstandzeiten zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Eine Mietanpassung für die Wallensteinstraße 25 wurde für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2022 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 545,8 Tsd. EUR aufgewendet, ein wesentlich geringerer Betrag als im Vorjahr (769,1 Tsd. EUR). Die Wohnungsmodernisierung erfolgte nach Bedarf und da machten sich massive Investitionen der früheren Jahre bemerkbar. Die Erlösminderungen von 42,2 Tsd. EUR lagen wesentlich

unter dem Vorjahreswert und ergaben sich hauptsächlich aufgrund vorgenommener Modernisierungen bzw. Sanierungen im Wohnungsbestand. Die Forderungen aus der Vermietung beziffern sich auf 6,9 Tsd. EUR zum Jahresende, die Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen auf 0,6 Tsd. EUR und die Eingänge auf bereits ausgebuchte Mietforderungen auf 0,4 Tsd. EUR. Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 36 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 30,26 Tsd. EUR erhöht und ist im Wesentlichen auf zusätzliche Verwaltungseinheiten und höhere Verwaltergebühren zurückzuführen. Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst blieb im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2022 einen Überschuss von 1.122,39 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 145,54 EUR erhöht. Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.581,73 Tsd. EUR und damit um 36,36 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau. Die Umsätze aus dem Bereich Übrige Rechnung resultieren insbesondere aus Erträgen von Stromlieferungen unserer Photovoltaikanlagen an das öffentliche Netz, Erstattungen von Umlagekassen, Anlagenverkäufen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Rückstellungen.

5. KENNZAHLEN 2022

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.410.554	3,52	3,40
	Bilanzsumme	40.121.204		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	1.060.465	7,60	6,42
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	13.953.824		
Return On Investment	Jahresüberschuss	1.060.465	2,64	2,45
	Bilanzsumme	40.121.204		
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	35.038.912	87,33	91,19
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	40.121.204		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	35.033.467	87,32	91,17
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	40.121.204		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	5.082.292	12,67	8,81
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	40.121.840		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	22.350.864	160,18	132,94
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	13.953.824		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	22.350.864	55,71	50,71
	Bilanzsumme	40.121.204		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	37.827.197	107,96	101,77
	Anlagevermögen	35.038.912		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	37.827.197	107,97	101,79
	Sachanlagenvermögen	35.033.467		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	13.953.824	34,78	38,14
	Bilanzsumme	40.121.204		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	2.241.221		1.930.475

FÜR DIE BESTANDSERWEITERUNG UND BESTANDSPFLEGE HABEN WIR IM GESCHÄFTSJAHR 2022 5.457,1 TSD. EUR INVESTIERT. IN DEN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN WIRTSCHAFTSEINHEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT HABEN WIR IM BERICHTSJAHR BAU-, INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM WERT VON MEHR ALS 5.000,00 EUR GETÄTIGT:

Wallensteinstraße 25	1.362.317,79 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25 – 35	102.014,15 EUR
Schirmerstraße 15, 17, 19	71.475,57 EUR
Moselstraße 81, 83, 85, 87	65.431,31 EUR
Freibergstraße 46 – 48	26.590,56 EUR
Seeadlerstraße 2, 4, 6	23.975,08 EUR
Freibergstraße 64 – 66	16.327,46 EUR
Am Klosterhof 19	16.127,30 EUR
Seeadlerstraße 12	13.469,13 EUR
Murgtalstraße 31	12.493,64 EUR
Moselstraße 89, 91, 93	12.274,38 EUR
Moselstraße 103	11.057,67 EUR
Elbestraße 88	8.846,36 EUR
Neckartalstraße 413 – 415	8.468,77 EUR
Schirmerstraße 16 – 18	7.339,26 EUR
Brigachstraße 15 – 17	7.316,34 EUR
Weserstraße 23	7.314,76 EUR
Moselstraße 24	7.010,69 EUR
Moselstraße 98, 100, 102	5.832,77 EUR
Wupperstraße 20 – 22	5.604,19 EUR
Austraße 183 - 185	5.356,79 EUR

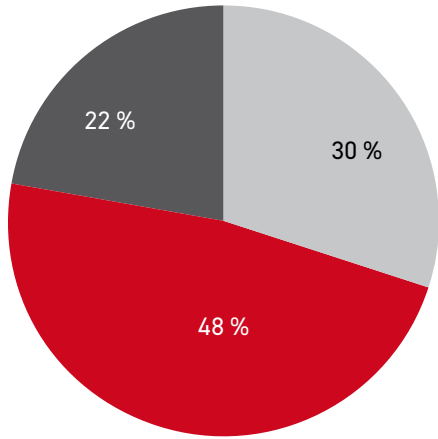
23

IM BEREICH NEUBAU HABEN WIR NACHFOLGENDE BETRÄGE INVESTIERT:

Balthasar-Neumann-Straße 14 – 16	3.112.660,17 EUR
NeckarPark Baufeld Q5	138.019,43 EUR
IBA'27 Projekt „Zukunft Münster 2050“	326.992,50 EUR

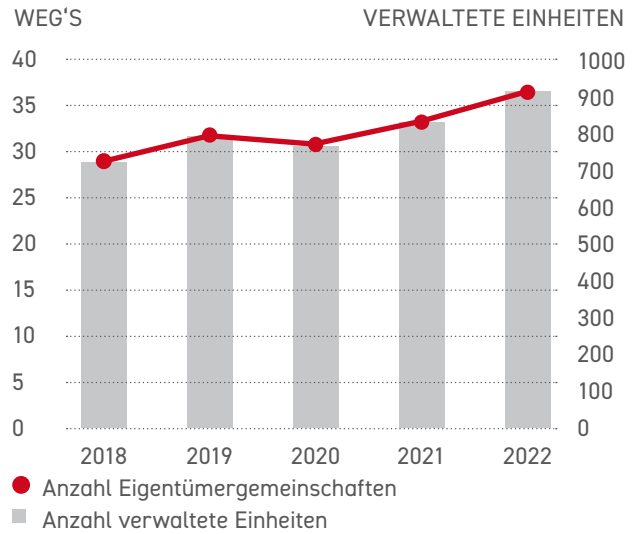


ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



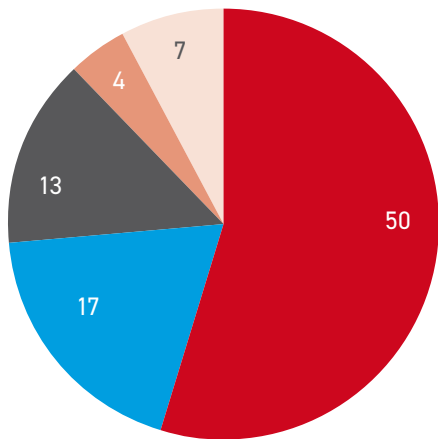
■ < 39 Jahre ■ 40 – 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



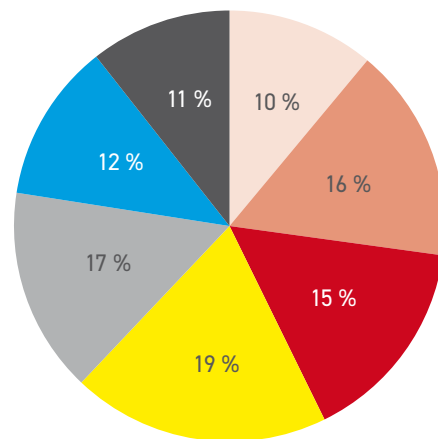
● Anzahl Eigentümergeinschaften
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE IM BESTAND



■ bis 1950 ■ 1950 – 1960 ■ 1961 – 1980 ■ 1981 – 1990
■ 1991 – heute

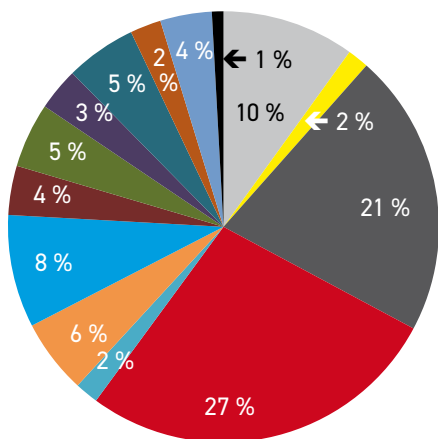
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



■ 30 Jahre und jünger ■ 31 – 40 Jahre ■ 41 – 50 Jahre
■ 51 – 60 Jahre ■ 61 – 70 Jahre ■ 71 – 80 Jahre
■ älter als 80 Jahre

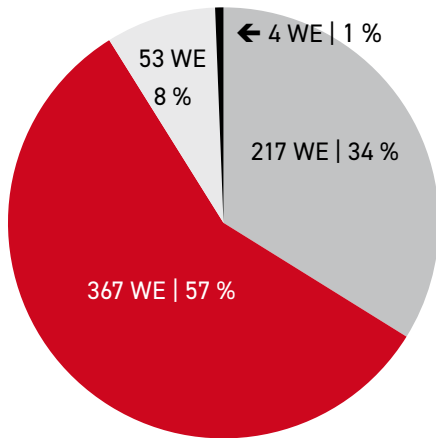
24

BETRIEBSKOSTEN 2022



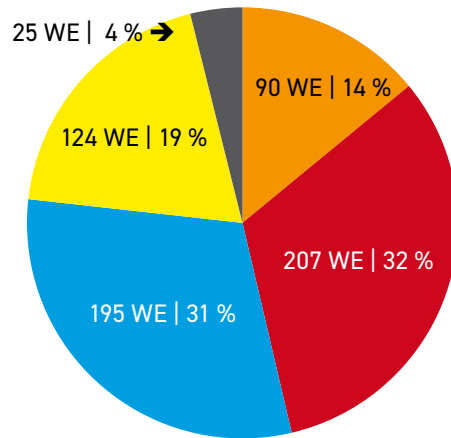
■ Grundsteuer
■ Heizungs- und Warmwasserversorgung
■ Müllbeseitigung
■ Beleuchtung
■ Antennenanlage / Breitbandkabelanschluss
■ Oberflächen/Regenwasser
■ Aufzug
■ Gebäudereinigung
■ Sach- und Haftpflichtversicherung
■ Sonstige Betriebskosten
■ Wasserversorgung und Entwässerung
■ Strassenreinigung/Aussenreinigung
■ Gartenpflege
■ Hauswartkosten

WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



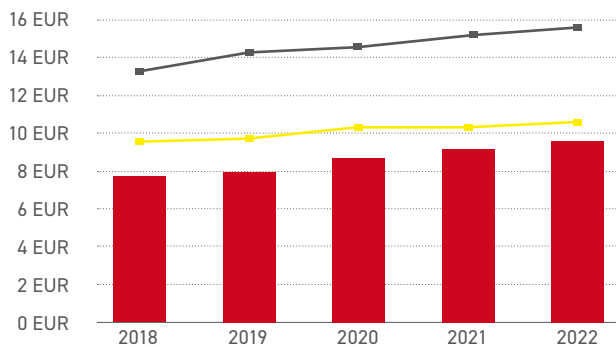
■ 1 bis 2 Zimmer ■ 3-Zimmer ■ 4-Zimmer
 ■ ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



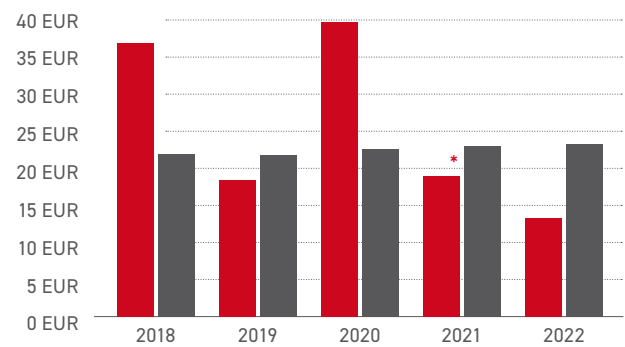
■ bis 45 m² ■ 45 – 60 m² ■ 61– 75 m² ■ 76 – 90 m²
 ■ ab 90 m²

ENTWICKLUNG DER NETTO-KALTMIIETEN



■ Durchschnittsmiete der BGM (EUR/m²)
 ■ Miete gemäß Mietspiegel der LHS Stuttgart (EUR/m²)
 ■ Durchschnittliche Angebotsmiete in Stuttgart (EUR/m²)

ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN (EUR/m²)



■ BGM Instandhaltungskosten (EUR/m²)
 * ohne Modernisierungskosten Wallensteinstraße 25
 ■ Gemäß Betriebsvergleich vbw Baden-Württemberg

25

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2022	2021
Tod des Mieters	5 WE	6 WE
Pflege- / Altersheim	7 WE	7 WE
Wohnungstausch	2 WE	1 WE
Berufliche Gründe	9 WE	9 WE
Familiäre Gründe	4 WE	15 WE
Wohnungskauf	3 WE	1 WE
Räumungsklage	1 WE	1 WE
Sonstige Gründe	14 WE	5 WE

FLUKTUATION

45 WE / 7 %

45 WE / 7 %



ZUKUNFT MÜNSTER 2050

QUARTIERSENTWICKLUNG IN DER MOSELSTRASSE

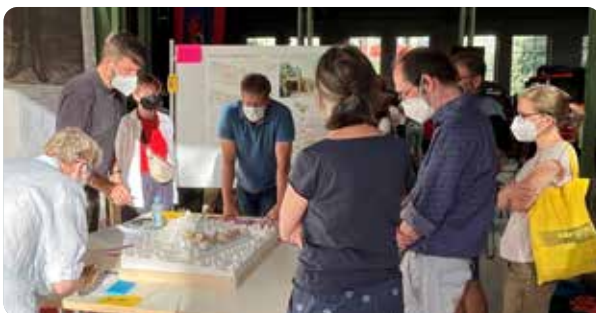
MÜNSTER FIT FÜR DIE **ZUKUNFT MACHEN – GEMEINSAM MIT IHNEN!**

DAS WETTBEWERBERGEBNIS FÜR DAS NEUE QUARTIER MOSELSTRASSE LIEGT VOR

Entscheidung gefallen: Der Siegerentwurf für die Moselstraße steht fest – Rückblick auf Bürgerdialog und Jursitzung im Juli 2022. Das Projekt „Zukunft Münster 2050“ hat seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht: **Am Mittwoch, den 13. Juli 2022**, kürte das Preisgericht den Sieger des städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs. Über den **1. Platz** freuen darf sich das Büro **PPAG architects aus Wien**, den zweiten Platz belegte das Büro **SESA aus Stuttgart**, Platz 3 ging an **bogevichs Büro aus München**. **>> Mehr zum Siegerentwurf erfahren Sie auf den nächsten Seiten. >>**



Die erste Phase der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Wettbewerbsverfahren ging am Vorabend der Jursitzung vorläufig zu Ende: Beim **öffentlichen Bürgerdialog am 12. Juli 2022 im Feuerwehrmuseum** in Stuttgart-Münster hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ein letztes Mal mit den Architektinnen und Architekten der 8 Wettbewerbs-Teams direkt in den Austausch zu treten, Fragen zu stellen und Feedback zu den Entwürfen zu geben und nicht zuletzt, die Arbeiten auf die Themen aus den Leitsätzen hin zu prüfen. Rund 50 Interessierte nutzten die Gelegenheit und beteiligten sich an den Arbeitsgruppen zu den einzelnen Entwürfen. Rückmeldungen, Fragen und Diskussionsinhalte wurden gesammelt und am Folgetag als zentrale Themen der Bürgerschaft in die Jursitzung mit eingebracht.



Bürgerdialog vor der Jursitzung am 12.07.2022

Rückblick und zentrale Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
Gemeinsam blicken wir als Baugenossenschaft Münster a. N. eG (BGM) auf ereignisreiche Jahre 2021 und 2022 zurück. Mit einem umfangreichen Kommunikations- und Beteiligungspro-



Bürgerdialog vor der Jursitzung am 12.07.2022

zess haben wir uns gemeinsam mit der Mieter- und Bewohnerschaft und unterstützt von der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27), mit der Stadt Stuttgart und dem Bezirksbeirat Münster auf den Weg gemacht und wichtige Grundlagen für die **Entwicklung des Gebiets rund um die Moselstraße** diskutiert und erarbeitet. Die Ideen und Vorgaben für das neue Quartier wurden in den **Auslobungsunterlagen** festgehalten, die maßgeblich waren für die Bearbeitung der Planungsaufgabe durch die am Realisierungswettbewerb teilnehmenden **Architekturbüros**. In Form von gemeinsam definierten **Leitsätzen aus dem Beteiligungsprozess** flossen hier auch die Anregungen und Impulse aus der Mieter- und Bürgerschaft – und damit ganz konkret in den Realisierungswettbewerb – ein.

Diese gute Dialogkultur ermöglichte es uns, in einer starken Projektgemeinschaft **mit Ihnen allen** eine **gemeinsame Vision** für die Zukunft unseres Bestandsquartiers in der Moselstraße und für die Zukunft des Stadtbezirks Münster zu entwickeln.

An dieser Stelle möchten wir uns bei Ihnen für Ihr Engagement und Ihre konstruktive Unterstützung bei der Umsetzung dieses bedeutenden Projekts für Münster bedanken!

SIEGERENTWURF FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG MOSELSTRASSE



Lebensraum Moselstraße

In der **Jurysitzung am Mittwoch, den 13. Juli 2022**, entschied das Preisgericht nach einer intensiven Diskussion über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs: Die Arbeit des Wiener Büros PPAG architects wurde bei 15:2 Stimmen mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Wo stehen wir jetzt? Was geht aus dem Entwurf hervor?

Mit dem nun entschiedenen Wettbewerb wurde die Arbeit eines Architekturbüros gekürt, anhand derer das städtebauliche Gerüst für das künftige Quartier an der Moselstraße weiter ausgearbeitet wird. Die Jury sprach damit eine eindeutige Realisierungsempfehlung aus. Im Vordergrund steht dabei zunächst der **Städtebau** – also die Anordnung von Gebäuden, Freiräumen, Verkehrseinrichtungen sowie die Nutzungen der

Flächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden. Außerdem wird damit auch die Realisierung des Hochbaus für den 1. Bauabschnitt empfohlen. Der Entwurf dient **als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren**. Darin werden die Inhalte der Pläne konkretisiert, weiter be- und überarbeitet und zu einem beschlussfähigen Bebauungsplan für die Moselstraße qualifiziert.

Vornweg: Alle prämierten Entwürfe gehen in hohem Maße auf die gemeinsam erarbeiteten Leitsätze aus der ersten Dialogphase ein. In diesem Sinne wird im Rahmen der folgenden Vorstellung der zentralen Entwurfsinhalte jeweils auch der Bezug zu den Leitsätzen aus der Bürgerbeteiligung hergestellt (seitliche Schlagworte).

Der Siegerentwurf überzeugte die Jury besonders mit der Haltung, die darin zum Ausdruck kommt: **Ein großes Haus als Sinnbild für das genossenschaftliche Wohnen**, in dem Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung besteht. So entsteht ein Stück „Stadt der Zukunft“: dicht, leistbar, sozial, nachhaltig und schön. Verschiedenste Arten des Wohnens für alle Bedürfnisse, Herkünfte und Alter bilden zusammen mit wohnnahen Nutzungen, Gewerbe und Produktion Orte mit Identität und Charakter. Das neue Zuhause für die Baugenossenschaft und für Hinzugekommene.

Bauabschnitte und Umzugsmanagement

Das wichtige Thema des **Umzugsmanagements** wird mit dem ausgewählten Siegerentwurf gut gelingen: Der erste Bauabschnitt (BA) im Nordosten stellt mit einem **Wohnungsüberschuss von 37** Wohneinheiten einen guten Einstieg dar. Hier werden bereits **entscheidende neue Wohn-, Lebens- und Freiraumqualitäten** realisiert, die **von Beginn an** genutzt werden können. Der 2. BA im Südosten kann unmittelbar im Anschluss realisiert werden. Die hohe geplante Wohnungszahl im BA 1 und 2 würde es erlauben, die angedachte Grünzugerweiterung (Teich) im 4. BA bereits früher umzusetzen. Die kompakte Bauweise in vorgefertigten Holzmodulen verspricht eine **wirtschaftliche Lösung**. Zudem ist der Entwurf insgesamt sehr flexibel: Er lässt es zu, auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter*innen und auf die Unsicherheiten zukünftiger Entwicklungen zu reagieren.

- ▶ Fairer Wohnraum für Genossenschaft
- ▶ Beitrag zu durchmischem Stadtbezirk
- ▶ Vielfalt der Lebensmodelle

- ▶ soziale und verantwortbare Transformation
- ▶ nachhaltige Wohn- und Raumkonzepte
- ▶ bedarfsgerechter Wohnraum

- ▶ Kommunikationsorte und Treffpunkte
- ▶ Aufwertung Moselstraße
- ▶ Verzahnung mit Umgebung

Frei- und Grünräume, öffentlicher Raum

Der Entwurf wird **konsequent um den Freiraum** entwickelt. Die Baukörper konzentrieren sich und sind dicht geplant, um Platz zu sparen und den **Freiraum für alle zu vermehren**. Mit diesem Ansatz wird der Bauplatz im 4. Bauabschnitt von Bebauung freigehalten und kann für eine Wasserfläche genutzt werden, die sich mit dem Grünzug verbindet. **Private und (halb-) öffentliche Nachbarschaftsräume** sind im Freien geplant – in der Nähe der Gebäudeeingänge und im Quartier verteilt und für altersspezifische Nutzungen. In einer Zeit der sich verändernden Mobilität wird entlang der Straße viel Platz frei. Verkehrsberuhigt und ohne Durchgangsverkehr wird der öffentliche Straßenraum zum Lebensraum und verbindet sich mit dem umliegenden Freiraum. Teilweise wird die Moselstraße überbaut, was Schatten und Witterungsschutz spendet.

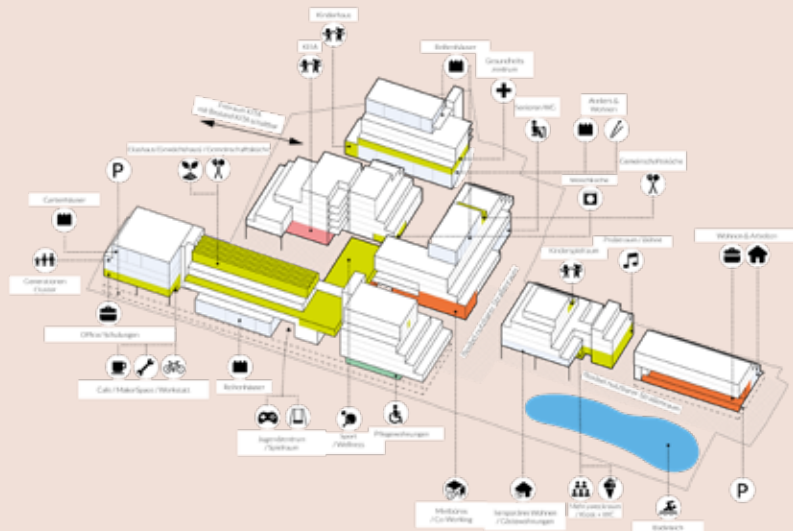
- ▶ Gutes Miteinander (der Generationen)
- ▶ Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung
- ▶ Aktive Mitgestaltung

Gemeinschaftsräume, Nutzungsmix und belebte Erdgeschoss-Zonen

Die städtebauliche Struktur schafft viel Raum für Gemeinschaftsräume, die insbesondere entlang der Moselstraße in den **belebten Erdgeschossen** angeordnet sind: Eine Werkstatt, ein Quartierscafé oder Co-Working-Räume. Auch in den Regelgeschossen sind verschiedene Gemeinschaftsräume geplant, z.B. ein Glashaus mit Küche, gemeinschaftliche Dachterrassen, ein Fitnessraum oder ein kleiner Waschalon je Gebäude. Diese Räume sind vor allem **für die Hausgemeinschaften** gedacht. Das **betreute Wohnen** wird zentral in die Quartiersmitte gesetzt – so sind die Bewohner*innen mittendrin. In direkter Nachbarschaft ist ein **Jugendzentrum** angesiedelt, um die Begegnung der Generationen zu ermöglichen. Im südlichen Haus, das sich zur Freibergstraße orientiert und einen Übergang zur Bestandsbebauung schafft, wird darüber hinaus ein **Ärztzentrum** für das Quartier und die Umgebung vorgeschlagen.

Funktions- und Nutzungsmix

28



- ▶ Innovative und nachhaltige Mobilitätslösungen
- ▶ Wohnortnahe Mobilitätsflächen

Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Die Moselstraße hat als **verkehrsberuhigter Bereich** Gehsteig, Fahrbahn und oberirdische Stellplätze auf gleichem Niveau. Stellplätze für PKW sind vorwiegend in **Tiefgaragen** untergebracht, deren Zufahrten sich am östlichen und westlichen Straßenbeginn befinden. So kann die Straße z.B. **bei Nachbarschaftsfesten für den Durchgangsverkehr gesperrt** werden. Die Tiefgaragen sind zudem allesamt nachnutzbar und im Bauverlauf flexibel anpassbar. Hervorzuheben ist außerdem die **große Anzahl ebenerdiger Fahrradabstellplätze** (1 Stellplatz pro Wohnung), die jedem Wohnhaus zugeordnet werden – auch für Lastenräder und Fahrradanhänger.

- ▶ ökologische und klimaangepasste Bauweise

Klima- und Energiekonzept

Das vorgeschlagene Konzept versorgt das neue Quartier zu **100% selbst mit Energie**. Ein überzeugender Mix aus Photovoltaik von den Dächern, Geothermie und Wärmepumpen in Verbindung mit einer kompakten Bauweise gewährleisten dies. Alle Flächen im künftigen Quartier sind **unversiegelt**, wodurch jegliches Regenwasser direkt am Grundstück oder den Retentionsdächern versickert, verdunstet oder im Teich gesammelt und natürlich aufbereitet wird. Der Entwurf richtet sich außerdem nach dem Baumbestand, wodurch 99% der Bestandsbäume erhalten bleiben können.

WIE GEHT ES WEITER?

Alle 8 Entwürfe der am städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerb teilnehmenden Büros stehen für interessiertes Fachpublikum in der Murgtalstraße 35A in Stuttgart-Münster zur Ansicht.

Melden Sie sich dazu in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Münster a. N. eG (Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart) an.

Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten



Übrigens: Im Anschluss an die Ausstellung wird der Siegerentwurf mit begleitenden Informationen in der Geschäftsstelle der BGM ausgestellt. Auch hier besteht die Möglichkeit zur Besichtigung.

Auf der Projekthomepage finden Sie alle aktuellen Informationen zum bisherigen Prozess und Termine.

www.bg-muenster2050.de

Alle Ergebnisdokumentationen finden Sie zum Download unter:

www.bg-muenster2050.de/downloads

Nach diesen intensiven Wochen – insbesondere seit der Wettbewerbsphase – begibt sich das Projektteam „Zukunft Münster 2050“ zunächst in die Sommerpause. Die Möglichkeit, sich über den Prozess und die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs zu informieren, besteht jedoch weiterhin.

Nach der Sommerpause geht es dann wieder frisch ans Werk: Gemeinsam mit dem beauftragten Siegerbüro PPAG architects, dem Stadtplanungsamt der Stadt Stuttgart, der IBA'27 wird das Wettbewerbsergebnis für das anschließende Bebauungsplanverfahren weiterentwickelt. Parallel wird der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt vorbereitet, der ja bis zum Ausstellungsjahr der Internationalen Bauausstellung im Frühjahr 2027 realisiert werden soll.

Auch in diesem Prozess möchten wir Sie wieder stets auf dem Laufenden über die Planungen halten und gemeinsam mit Ihnen die Fortschritte diskutieren. Eine weitere Beteiligung und Einbindung der Mitglieder und der zukünftigen Mieter*innen ist geplant und wird über den Sommer hinweg vorbereitet, vor allem wenn es später im Verfahren um die Gestaltung sozialer Infrastrukturen und gemeinschaftlicher Räume geht. Wir informieren Sie rechtzeitig über die weiteren Schritte und Ihre Beteiligungsmöglichkeiten!

Wir haben bereits jetzt Einmaliges in der Geschichte der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG geschafft, indem wir einen so umfangreichen Prozess für die Weiterentwicklung unseres Bestands aufgesetzt haben und diesen erfolgreich bestreiten. Wir sind zuversichtlich, dass wir mit der Fortsetzung des angestoßenen Kommunikationsprozesses gemeinsam unserem Ziel näherkommen, Münster fit für die Zukunft zu machen!

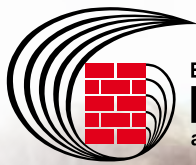
Das sind die Sieger – ausgezeichnetes Know-how für Münster

Siegerbüro:
PPAG architects ztgmbh, Wien

www.ppag.at

PPAG architects aus Wien überzeugt durch besondere Expertise und Erfahrung im Bereich des bezahlbaren und genossenschaftlichen Wohnungs- und Städtebaus. Außerdem freuen wir uns über ausgezeichnetes (im wahrsten Sinne) Know-how in Projekten im Bereich Energieeffizienz, Ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität.





Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG

100
JAHRE
1919 – 2019



LEICHTER ERREICHBAR

Kundenportal Baugenossenschaft Münster am Neckar eG

Melden Sie sich im BGM Kundenportal an und nutzen Sie die Vorteile:

INFORMATION

Sehen Sie jederzeit aktuelle Vertragsdaten und Dokumente online ein, ebenso aktuelle Nachrichten und Termine Ihres Immobilienunternehmens.

SERVICE

Ändern Sie persönliche Daten und drucken Sie Formulare wie Mietbescheinigungen selbst aus, wann immer Sie es möchten oder benötigen.

KOMMUNIKATION

Nehmen Sie rund um die Uhr Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Wünsche.

Ganz leicht erreichbar!

Sie können das Kundenportal der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG entweder im Internet-Browser Ihres Computers, Laptops, Tablets oder Handys aufrufen. Die Inhalte und Services vom Kundenportal sind gleich, egal mit welchem Endgerät Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal. Die Registrierungsnummer erhalten Sie auf Anfrage per Post oder Email.



<https://bg-muenster-crmportal.aareon.com>



6. PROGNOSEBERICHT

6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Schwerpunkt unserer Arbeit verlagert sich, wie angekündigt, in den nächsten Jahren von der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands auf die Ersatzbebauung und den Neubau, d.h. die Transformation des Bestands. Dies ist verbunden mit einer Flächenverdichtung und Erweiterung des Bestands an preisgedämpften und geförderten Wohnungen im Rahmen des Stuttgarter Innenstadtmodells (SIM). Unser Neubauprogramm wird große finanzielle und personelle Ressourcen der Baugenossenschaft binden und stellt somit eine sehr anspruchsvolle Herausforderung dar, der wir uns gerne stellen. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte zu generieren, können und werden sich die Investitionen in den Wohnungsbestand auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Niveau einpendeln müssen.

Unser Ziel dieser mittel- bis langfristigen Neuausrichtung ist es, unseren Mitgliedern auch künftig attraktive, moderne und altersgerechte Wohnungen anbieten zu können, die den aktuellen Bedürfnissen nach Nachhaltigkeit, wirtschaftlichen und sozialverträglichen Nutzungsgebühren und Betriebskosten entsprechen. Diese Strategie kommt nicht von ungefähr, da der überwiegende Teil unserer Wohnungen und Gebäude bereits klimagerecht modernisiert ist. Die derzeitigen technischen und energetischen Rahmenbedingungen fordern diese Ausrichtung künftig zunehmend ein. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch und wird durch die aktuellen Baubeginn-Prognosen weiter verstärkt.

Der Prozess zur Quartiersentwicklung „Zukunft Münster 2050“ in der Moselstraße in Stuttgart-Münster wird uns im Dialog mit der Bürger- und Mieterschaft, nach dem erfolgreichen internationalen Architektenwettbewerb, in Zukunft weitestgehend beschäftigen. In mehreren Veranstaltungen werden wir den Kontakt suchen und die Partizipation für das größte genossenschaftliche Bauprojekt in Stuttgart-Münster aufrechterhalten und dokumentieren. Das Projekt und alle weiteren Details können auf der Projekt-Homepage unter: www.bg-muenster2050.de eingesehen werden.

Am 13. Juli 2022 wurde der Siegerentwurf und der Zeitstufenplan für die ca. 160 Bestandsmieterinnen und -mieter konkretisiert. Es wurden die 4 Bauabschnitte des Projekts, wonach sich der Bauablauf samt Umzugsmanagement richtet, festgelegt.

Seit 2017 befasst sich die BGM mit dem Projekt „Zukunft Münster 2050“, im Dezember 2022 ist es nun als offizielles IBA'27-Projekt in das Portfolio der IBA'27

aufgenommen worden.

Wir werden alles dafür tun, um den ersten Bauabschnitt mit 60 – 68 Wohnungen, verbunden mit weiteren Servicewohnungen für Pflege- und Senioren-Wohngemeinschaften, dem Kindertreff und dem Makerspace, u.a. als ersten Schritt der Transformation des Bestandes, des im Rahmen unseres im Internationalen Architektenwettbewerb ausgelobten vierstufigen Transformationsprozesses, rechtzeitig zur Internationalen Bauausstellung 2027, erfolgreich abzuschließen.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Landeshauptstadt Stuttgart hatten wir uns gemeinsam mit zwei benachbarten Baugenossenschaften um das Grundstück Q 5 im Gebiet NeckarPark beworben und den Zuschlag erhalten. Im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft mit der Baugenossenschaft Luginland eG und Baugenossenschaft Bad-Cannstatt eG werden wir die gemeinsame Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser mit ca. 100 Wohnungen erstellen und später real teilen. Auf unserem nordwestlichen Grundstücksanteil entstehen Stand heute, 30 Wohnungen, davon 25 Sozialmietwohnungen und 5 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Die zu genehmigenden 4 Baugesuche (3 Gebäude, 1 Tiefgarage) werden Mitte 2023 eingereicht. Herzlichen Dank an das Stuttgarter Architekturbüro ARP für den, unseren Teil betreffenden, Entwurf und die nun folgenden Leistungen bis zur Fertigstellung. Die Investitionssumme für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist mit 12,5 Mio. EUR beziffert. Mit dem Baubeginn ist in der 1. Jahreshälfte 2025; mit der Fertigstellung und dem Erstbezug ist im Winter 2026/27 zu rechnen. Die neuen Wohnungen im NeckarPark Bad Cannstatt Q5 Nord/West werden als Baustein im Rahmen des Umzugsmanagements das Projekt „Zukunft Münster 2050“ unterstützen.

Aktuell ist die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit ca. 260 Mietwohnungen in der Bauvorbereitung bzw. Planung. Bezogen auf unseren Wohnungsbestand bedeutet dies einen Nettozuwachs von ca. 20,3 % Neubauwohnungen zzgl. 20,3 % Transformationswohnungen im Bestand. Dafür wird mit einem Investitionsvolumen in den nächsten 5 Jahren von rund 60 Mio. EUR gerechnet und damit verbunden, die Aufnahme beträchtlicher Fremdfinanzierungsmittel sowie eine erhebliche Steigerung der Bilanzsumme.

6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2023 sehen nochmals Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von ca. 1,8 Mio. EUR vor.

Für die Gebäudeinstandhaltung werden auch im Jahr 2023 wieder 920,0 Tsd. EUR bereitgestellt. Aufgrund der Lieferengpässe bei einzelnen Materialien sowie

NACHHALTIGKEITSZIELE DER BGM – ESG-ZIELE

(ENVIRONMENTAL | SOCIAL | GOVERNANCE)

UMWELT, SOZIALES, VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit gehört zu den zentralen Stoßrichtungen der Baugenossenschaft Münster a. N. eG.

ÖKOLOGIE, ÖKONOMIE, SOZIALES

Dabei stehen alle drei Säulen der Nachhaltigkeit im Fokus.

GANZHEITLICHE MASSNAHMEN

Wichtig sind dabei ganzheitliche Maßnahmenpakete mit einer ausgewogenen Balance der verschiedenen Interessenlagen.

REVITALISIERUNGEN

Mit den geplanten Revitalisierungen der Gebäude in der Moselstraße und Freibergstraße, wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der verschärften Klimaschutzziele zugunsten der nächsten Generationen geleistet.

NEUSTE TECHNIK

Der Einsatz neuester Technik sowie auf Umwelt- und Klimaschutz ausgerichtetes Material ist hierbei maßgeblich.

REDUKTION UND VERMEIDUNG

Die Reduktion und Vermeidung von CO₂ Emissionen ist eines der Kernziele.

BAUSTEINE DES NACHHALTIGKEITSKONZEPTS

KLIMAVERBESSERUNG

Verbesserung des lokalen Klimas durch Dachbegrünung und Urban Gardening.

ENERGIEBEDARF

Den Energiebedarf minimieren durch moderne Technik und intelligente Gebäudesteuerung.

RAUMKLIMA

Energieeffiziente und behagliche Raumklimakonzepte durch das Zusammenspiel von moderner Fassade und Haustechnik.

E-MOBILITY

Ladeinfrastruktur für Fahrhilfen, Fahrräder und PKW.

ENERGIEKONZEPT

Wirtschaftliche regenerative Energieerzeugung – Wärme und Kälte, Intergration durch Photovoltaik, Geothermie und Solarthermie.

RESSOURCENSCHONUNG

Weiternutzung grauer Energie durch Sanierung und Modernisierung statt Abriss.

ENERGIEMANAGEMENT

Übergreifendes Energiemanagement von unterschiedlichen Nutzungsbausteinen / netzreaktive Gebäude, Nutzung des Solar Potentials.

32

der daraus resultierenden baulichen Verzögerung rechnen wir mit Preissteigerungen (Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, u.a.). Selbstverständlich sind die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in Höhe von 500,0 Tsd. EUR, darin enthalten.

Über das Geschäftsjahr 2023 hinaus planen wir – zusammen mit dem IBA'27-Projekt: „Zukunft Münster 2050“ auch am Gebäude Wupperstraße 20 – 22, mit 24 Wohneinheiten, den erstmaligen Anbau von 18 Balkonen und die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie die Installation von Photovoltaik-Anlagen. Ebenso ist das Gebäude Moselstraße 103 mit 11 Wohneinheiten energetisch zu dämmen und mit einer Photovoltaikanlage auszurüsten. Für die Gebäude Neckartalstraße 413 – 415, Schirmerstraße 15, 17, 19 und Schirmerstraße 16 – 18 werden aufgrund der neuen energetischen Rahmenbedingungen zukunftsfähige Wärmeanlagen im Rahmen der Klimaziele der Landeshauptstadt Stuttgart 2035 geplant.

6.3. MIETENTWICKLUNG

Die von der Baugenossenschaft Münster a. N. eG zu erbringenden Eigenanteile an den Finanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sind nur möglich, wenn die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöht werden, wie sich der Kostenanstieg der zu erfüllenden technischen Maßnahmen und Aufgaben abzeichnet. Wir haben und werden, wie schon in der Vergangenheit, die Nutzungsgebühren kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind, oder angepasst werden müssen. Dies trifft ebenso auf die Vorauszahlungen der Betriebskosten zu. Besonders im Hinblick auf die neue CO₂-Gesetzgebung und die ebenso gestiegenen Wärmeenergiekosten.

Die im Berichtsjahr bei den umfangreichen Modernisierungen und Instandhaltungen ausgesprochenen Nutzungsgebühreermäßigungen im Gebäude Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg hatten Auswirkungen auf die Erträge aus Sollmieten. Wir werden im Jahr 2023 eine Mietanpassung gem. § 558 BGB für den



Aufzugsanbau an den Laubengang und die dadurch barrierearme Erschließung der 66 Wohneinheiten aufgrund der hohen Investitionen in das Gebäude Wallensteinstraße 25 durchführen.

Am Jahresende 2022 haben wir den neuen Mietspiegel 2023/2024 erhalten. Wir werden die Mietpreise bei jedem Mieterwechsel überprüfen und an die Vorgaben des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart anpassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde. Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen Mieterinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete mit 8,82 EUR/m² deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietmarkt angeboten werden.

6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte durch Darlehensumschuldungen in den zurückliegenden Jahren zu günstigen Zinskonditionen verbessert werden. Da im Geschäftsjahr 2023 die Investitionen im Anlagevermögen wiederum sehr umfangreich sein werden, müssen ca. 5,5 Mio. EUR Fremdkapital beansprucht werden. Bedingt durch das deutlich erhöhte Zinsniveau am Kapitalmarkt ist bei Umsetzung der geplanten Investitionen mit einer deutlich steigenden Zinsbelastung zu rechnen.

6.5. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der zum Jahreswechsel 2022/23 aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Planungen für unsere Mitglieder weiter an der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Umsetzung unserer Transformation im Rahmen des IBA'27-Projektes: „Zukunft Münster 2050“ und unseren Neubauvorhaben arbeiten.

Die Anzahl der im ersten Halbjahr 2023 statistisch zu erwartenden Wohnungswechseln liegt im Rahmen der Vorjahreswerte. Durch die geringe, bereinigte Fluktuation werden nur wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt. Daher ist das Umzugsmanagement im Bestand eine besondere Herausforderung und zeigt, dass wir als verlässlicher Partner für die Mitglieder und Mieter für lebenslanges Wohnen in Stuttgart wahrgenommen werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2023 angesetzten Neu-

bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang durchgeführt und keine ungeplanten Maßnahmen notwendig werden.

Als Vermietungsgenossenschaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023, trotz der geplanten Investitionen, einen Jahresüberschuss, der die Stärkung der Rücklagen ermöglicht. Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir davon aus, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erwirtschaften. Ab dem Geschäftsjahr 2025 sehen wir aufgrund der angestrebten Investitionen, der damit verbundenen Fremdfinanzierung und dem Rückgang der Bestandsmieten durch den erforderlichen Abriss (30 Wohneinheiten im 1. BA) bis zur Vollvermietung nach Fertigstellung der Neubauvorhaben wesentliche Veränderungen im Jahresergebnis.

7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Unternehmensgröße der Genossenschaft 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 mit Finanzplan und Investitionsplanung sowie das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche Überprüfung der Risikofelder (z.B. durch die Software Mevivo und Mevivo-Eco), wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden. Eine Klimaroadmap für die Einhaltung der CO₂-Ziele bis 2035 ist für den Bestand der BGM erstellt. Diese beinhaltet u.a. die Transformation des Bestandes im Rahmen des Projektes „Zukunft Münster 2050“ inkl. Abriss.

7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die durch die langfristige Planung geprägte Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Es ergeben sich für unsere als reine „Vermietungsgenossenschaft“ agierende Genossenschaft aus diesem Geschäftsbereich keine Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich auf das Kerngeschäft: d. h. das Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im eigenen Bestand.

Die Mietausfälle sind aktuell zu vernachlässigen; die Leerstände sind überwiegend geplant und modernisierungsbedingt. Die nicht zur Zwischenvermietung vorgesehenen Leerstände ergeben sich vor allem aus zum Abriss vorgesehene Gebäude/Wohnungen die nicht mehr vermietet werden können. Im Rahmen des Projekt: „Zukunft Münster 2050“ und dem damit verbundenen Abriss der betroffenen Bestandsgebäude aus den 30ern und 50ern-Jahre haben wir einen Zeitstufenplan für die vier Bauabschnitte entworfen, der sich an der Fluktuation und der Bezugsfähigkeit der Neubauten orientiert. Die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner werden laufend über den aktuellen Stand informiert. Ein Umzugsmanagement ist eingerichtet.

Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein kleiner Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen energetischen und politischen Ziele der Decarbonisierung nicht umfänglich entspricht und wir deshalb dafür finanzielle Mittel bis 2035 bereit zu stellen haben. Die CO₂-Portfolio-Betrachtung ist mit der Software Mevivo-Eco und ECO2NOMY sowie durch eine Instandhaltungs-, Modernisierungsuntersuchung und Objektbegehung erfolgt. Aus gegenwärtiger Sicht können die für diese Aufgaben benötigten Beträge (ca. insg. 10,5 Mio. EUR) bis 2035 durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden.

34

Die Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen kurzfristig nicht verschlechtern werden, weshalb auch der für uns relevante Markt stabil bleiben dürfte. Die aktuell große Nachfrage nach unseren modernisierten und preisgünstigen Wohnungen bestätigt uns darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv wahrgenommen wird.

Da unsere Durchschnittsmiete (8,82 EUR/m²) aufgrund der Gebäudeausstattung und erfolgreichen Modernisierungen noch weit unter dem Mietspiegelwert des aktuellen Stuttgarter Mietspiegels liegt, besteht auch weiterhin ein mögliches Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht voll ausgeschöpft werden soll.

7.2.2. WEG- UND SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Ein weiteres Standbein und für uns ein aktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 9b Wohnungseigentumsgesetz notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG definiert. Danach ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungsei-

gentümer die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern. Die Tätigkeit als WEG-Verwalter umfasst auch die Verwaltung von Gewerbeeinheiten.

Für unsere Kunden übernehmen wir die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 wurde die Pflicht zur Zertifizierung für Verwalter von Wohneigentum eingeführt. Diese Neuerung hat sich für unsere Baugenossenschaft, bei aktuellen Bewerbungen, vorteilhaft ausgewirkt da alle Mitarbeiter der WEG-Abteilung zu dem Personenkreis gehören, die eine derartige Zertifizierung, auf Basis ihres Studiums oder ihrer Berufsausbildung, auch ohne gesonderte Prüfung haben.

Eine weitere Neuerung durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters. In Zukunft haben die Eigentümer die Möglichkeit per Beschluss den Verwalter auch ohne Grund abzurufen. Wie ab sofort jeder Beschluss im Wohnungseigentumsgesetz ist auch dieser Beschluss mit einer einfachen Mehrheit zu fassen. Wie sich diese Neuerung auswirkt ist abzuwarten, könnte aber viel Bewegung in das Verwaltergeschäft bringen. Die Abberufung aus wichtigem Grund ist nach wie vor möglich, kann jedoch durch die professionelle und ordnungsmäßige Verwaltung jederzeit verhindert werden.

7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Unsere Baugenossenschaft Münster a. N. eG besitzt die Notenbankfähigkeit. Sie hat ausgewiesen durch die verbundenen Geschäftsbanken ein sehr positives Rating sowie weitreichende freie Beleihungspotentiale. Dadurch ist sichergestellt, dass wir auch bei herabgesetzten Beleihungsgrenzen Fremdmittel zu guten Konditionen erhalten können. Wir haben aufgrund unserer geplanten Neubautätigkeit (IBA'27 „Zukunft Münster 2050“ und NeckarPark Q5) unsere mittelfristige und langfristige Finanzplanung durch die Firma Dr. Klein, einem der größten Vermittler für Finanzprodukte in Deutschland der seit über 65 Jahren am Markt erfolgreich ist, überprüfen und ergänzen lassen. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

Aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Darlehensverträge und deren zeitlicher Streuung ist aktuell keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können

wir aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln. Der Finanzierungsbereich ist daher als bedeutender Schwerpunkt in unser Risikomanagementsystem integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

7.2.4. ZINSÄNDERUNGSRIKO

Im Rahmen der jährlichen Bilanzanalysen werden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet und Eckwerte für die mittelfristige Finanzplanung vorgegeben. Das Fremdkapital wird als angemessen und die Zinsbelastung als tragbar befunden. Unsere Zinsbindungsfristen sind überwiegend über einen Zehnjahreszeitraum verteilt und demnach sind die mittelfristigen Auswirkungen eines Zinsanstieges gering. Im Rahmen unseres Risikomanagements wurden für die nächsten 5 Jahre daher keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt. Für die Finanzierung der bevorstehenden umfangreichen Neubauvorhaben erwarten wir eine ungünstigere Zinssituation, die sich in der Wirtschaftlichkeit der Einzelprojekte auswirkt. Zur Sicherung der niedrigen Zinssätze der Vorjahre haben wir bei Darlehensverträgen Konditionen mit Laufzeiten von 20 und 25 Jahren vereinbart. Zur Minimierung des künftigen Zinsänderungsrisikos wird auch hier darauf zu achten sein, die Zinsbindungsfristen zu streuen.

7.2.5. UKRAINE-KRISE, GAS/KOHLE-EMBARGO

Zwischen dem 24. Februar und dem 18. April 2022 wurden nach Angaben des Bundesinnenministeriums mehr als 357.000 Einreisen von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine dokumentiert. Wie viele Geflüchtete aus der Ukraine tatsächlich Deutschland erreicht haben, lässt sich nicht genau sagen. Ukrainische Staatsbürger*innen können ohne Visum in die Europäische Union einreisen und sich in EU-Mitgliedstaaten des Schengen-Raums frei bewegen. Menschen, die aufgrund der Richtlinie der Europäischen Union über den vorübergehenden Schutz in die EU einreisen durften, wurden auch nicht systematisch registriert. Aktuell sind von 10 geflüchteten Personen 8 Personen aus der Ukraine aufgezeigt worden. Wir erwarten eine steigende Zahl an Wohnungsbewerbern, die in Konkurrenz zu dem bisherigen Kreis der Wohnungsbewerber auftreten.

Das Gas/Kohle-Embargo ist von der EU bereits ab Anfang August 2022 beschlossen. Es ist ein Lieferstopp für russisches Gas politisch beschlossen. Diese Auswirkungen haben weitgehende wirtschaftlichen Folgen. Ein volles Embargo würde eine kurzfristige Rezession in Europa auslösen, die Inflation würde weiter steigen

und die Innenpolitik noch schwieriger werden. Die in ca. 70 % des Gebäudebestand eingesetzte Fernwärme wird vom Kohle- / Gasturbinen- / Müll-Kraftwerk der EnBW in Stuttgart-Münster erzeugt.

7.3. GESAMTBEURTEILUNG CHANCEN UND RISIKEN

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft bei ihren Mitgliedern, Mietern, Kunden und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Unsere Genossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken und Dienstleistern, Bauhandwerkern und kommunalen Behörden setzen. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplans sowie der Finanz- und Investitionsplanung, die im Winter des letzten Jahres aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Vorgaben für unsere Mitglieder an der Transformation, Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende als auch für die nächsten Jahre, keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die zu einer dauerhaft negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Derzeit steht einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft mit der wichtigen Aufgabe, den Wohnungsbestand weiter energetisch zu verbessern, zu erneuern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, nichts im Wege.

35

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart den 9. Mai 2023

Der Vorstand

M. J. ROSENBERG-POHL

M. KANZLEITER

S. LEHMANN



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.694,74	4.394,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.733.903,09		26.318.024,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	176.924,66		185.730,89
Grundstücke ohne Bauten	140.374,98		140.374,98
Technische Anlagen und Maschinen	164.059,63		180.189,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.698,28		297.980,61
Anlagen im Bau	6.816.245,31		3.703.585,24
Bauvorbereitungskosten	528.834,36		63.822,43
Geleistete Anzahlungen	165.427,13	35.033.467,44	165.427,13
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		35.038.912,18	31.062.279,31
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.018.408,63		1.024.233,55
Andere Vorräte	2.054,32	1.020.462,95	1.043,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.930,40		13.166,14
Sonstige Vermögensgegenstände	138.583,80	145.514,20	131.056,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.242.950,22		1.224.831,13
Bausparguthaben	673.364,93	3.916.315,15	606.230,02
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
BILANZSUMME		40.121.204,48	34.062.840,24

PASSIVSEITE	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.320,00		85.600,00
der verbleibenden Mitglieder	2.325.120,00		2.297.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.377.440,00	1.440,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 110.000,00 Vorjahr EUR 84.000,00	1.374.653,12		1.264.653,12
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 700.000,00 Vorjahr EUR 526.000,00	4.936.811,60		4.236.811,60
Andere Ergebnisrücklagen	4.714.454,34	11.025.919,06	4.581.336,96
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	300.000,00		300.000,00
Jahresüberschuss	1.060.465,14		834.483,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	810.000,00	550.465,14	610.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		13.953.824,20	12.991.925,46
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.470.509,00		1.296.688,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	166.894,28	1.689.403,28	185.300,12
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.221.086,06		16.197.380,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.172.517,32		1.100.000,00
Erhaltene Anzahlungen	1.296.466,70		1.231.396,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.342,86		93.578,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.656,52		726.716,16
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 16.979,33 Vorjahr EUR 2.332,53	221.616,01	24.459.685,47	169.222,85
		18.291,53	18.632,25
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		40.121.204,48	34.062.840,24
BILANZSUMME			

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.480.865,59		5.377.594,41
b) aus Betreuungstätigkeit	171.555,67		141.269,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.623,92	5.691.045,18	35.145,24
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.824,92	53.156,51
Sonstige betriebliche Erträge		55.620,07	37.709,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.553.360,84		1.804.295,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.823,08	1.556.183,92	2.405,31
38 Rohergebnis		4.184.656,41	3.838.174,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	834.351,37		819.720,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	349.502,78	1.183.854,15	299.274,88
davon für Altersversorgung: EUR 175.859,67 Vorjahr EUR 130.820,52			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.006.358,44	961.836,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		476.512,93	492.748,47
		1.517.930,89	1.264.594,09
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	60,74		40,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.650,26	1.711,00	1.313,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		350.088,41	322.309,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		67,35	34,03
Ergebnis nach Steuern		1.169.486,13	943.604,73
Sonstige Steuern		109.020,99	109.120,95
Jahresüberschuss		1.060.465,14	834.483,78
Gewinnvortrag		300.000,00	300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		810.000,00	610.000,00
BILANZGEWINN		550.465,14	524.483,78



3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear über	3 Jahre
Maschinen	linear über	8 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear über	5 bis 14 Jahre
andere Bauten	Restnutzungsdauerermethode bei 10, 20, 30, 33 und 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer	
Wohngebäude selbst erstellt	Restnutzungsdauerermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren	
Erwerb bis 2000	linear	2,0 %
Erwerb ab 2001	Restnutzungsdauer	30 Jahre

Bis zum Jahr 2000 wurde die Restnutzungsdauer nach Modernisierungsmaßnahmen um 15 Jahre verlängert. Nach umfangreichen Modernisierungen wird die

Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt.

Das Gebäude in der Wilnaer Straße 34 wird mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestraße 84/86 (VE 26) werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Balkonanbauten ohne umfassende Gebäudemodernisierung werden mit linear 10 % abgeschrieben. Für das Verwaltungsgebäude (VE 18) wurde die Restnutzungsdauer nach abgeschlossenem Umbau auf 30 Jahre festgesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 EUR und 1.000,00 EUR netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen ist zu den Anschaffungskosten angesetzt. Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNG

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde in Vorjahren Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

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 Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-igen Gehalts- und einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet sind. Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten

durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,78 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2022). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag von 79.067,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2022 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 79.067,00 EUR hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die Höhe der Ausschüttung.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gern. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.018.408,63 EUR (Vorjahr 1.024.233,55 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

40

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2022	ZUGÄNGE 2022 EUR	ABGÄNGE 2022 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2022 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.266,69				23.266,69
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
Wohnbauten	46.654.774,13	1.333.627,73			47.988.401,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	852.541,05				852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	181.051,56				181.051,56
Technische Anlagen und Maschinen	361.073,11				361.073,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.937,20	72.775,54	43.358,63		728.354,11
Anlagen im Bau	3.703.585,24	3.112.660,07			6.816.245,31
Bauvorbereitungskosten	63.822,43	465.011,93			528.834,36
Geleistete Anzahlungen	165.427,13				165.427,13
	52.681.211,85	4.984.075,27	43.358,63	0,00	57.621.928,49
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	2.750,00				2.750,00
	2.750,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt	52.707.228,54	4.984.075,27	43.358,63	0,00	57.647.945,18

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	83.921,28	75.288,83

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Gesetzliche Prüfung	20.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	20.000,00 EUR
Verwaltungskosten	48.750,00 EUR
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	75.300,00 EUR

**INTERNATIONALE
BAU-AUSSTELLUNG 2027
STADTREGION
STUTT GART**



IBA27.de/netz

DIE BGM IST SEIT 2020 MITGLIED IM IBA-NETZWERK. SEIT 2022 IST DIESES VORHABEN OFFIZIELLES »IBA'27-PROJEKT« IM PORTFOLIO DER STADTREGION STUTT GART.

HABEN SIE FRAGEN?
Kontaktieren Sie uns unter:
Tel: 0711/595050650
E-Mail: info@bg-muenster2050.de
www.bg-muenster2050.de



(KUMULIERTE) 01.01.2022 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2022 EUR	ABSCHREIBUNGEN			(KUMULIERTE) 31.12.2022 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2021 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2022 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR			
18.872,53	1.699,42				20.571,95	4.394,16	2.694,74
20.336.749,93	917.748,84				21.254.498,77	26.318.024,20	26.733.903,09
666.810,16	8.806,23				675.616,39	185.730,89	176.924,66
40.676,58					40.676,58	140.374,98	140.374,98
180.083,44	16.130,04				197.013,48	180.189,67	164.059,63
400.956,59	61.973,91	42.274,67			420.655,83	297.980,61	307.698,28
0,00						3.703.585,24	6.816.245,31
0,00						63.822,43	528.834,36
0,00						165.427,13	165.427,13
21.626.076,70	1.004.659,02	42.274,67			22.588.461,05	31.055.135,15	35.033.467,44
						2.750,00	2.750,00
0,00	0,00	0,00			0,00	2.750,00	2.750,00
21.644.949,23	1.006.358,44	42.274,67			22.609.033,00	31.062.279,31	35.038.912,18

5. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.221.086,06 (16.197.380,70)	945.698,61 (992.625,02)	6.239.610,54 (3.888.469,27)	12.035.776,91 (11.316.286,41)	19.221.086,06 (16.197.380,70)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.172.517,32 (1.100.000,00)	99.416,78 (18.847,43)	406.733,14 (461.401,63)	2.666.367,40 (619.750,94)	0,00 (0,00)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.296.466,70 (1.231.396,41)	*1.296.466,70 *(1.231.396,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.342,86 (93.578,29)	85.142,05 (88.762,48)		5.200,81 (4.815,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.656,52 (726.716,16)	366.531,01 (548.216,16)	91.125,51 (178.500,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	221.616,01 (169.222,85)	221.616,01 (169.222,85)				
GESAMTBETRAG	24.459.685,47 (19.518.294,41)	3.014.871,16 (3.049.070,35)	6.737.469,19 (4.528.370,90)	14.707.345,12 (11.940.853,16)	19.221.086,06 (16.197.380,70)	GPR GPR

42

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen. GPR=Grundpfandrecht. *Steht zur Verrechnung an.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2022	2021
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	24.037,00 EUR	26.510,00 EUR

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2022	2021
Projektkosten „Zukunft Münster 2050“	75.924,94 EUR	99.696,24 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER*INNEN	7	2
TECHNISCHE MITARBEITER	3	0
	10	2

Es bestehen drei Ausbildungsverhältnisse und es werden 6 Mitarbeiter*innen geringfügig beschäftigt.

2. Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen
4.493,3 Tsd. EUR

aus abgeschlossenen Kaufverträgen für das Anlagevermögen
967,0 Tsd. EUR

aus jährlich anfallendem Erbbauzins
13,3 Tsd. EUR

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.258
Zugang 2022	45
Abgang 2022	49
Ende 2022	1.254

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 27.520,00 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 200.640,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 640,00 EUR vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54 | 70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:
Michael J. Rosenberg-Pohl
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführender Vorstand
Vorsitzender

Manfred Kanzleiter
Dipl.-Ingenieur (FH) i. R.
stellv. Vorsitzender

Sven Lehmann
Feuerwehrbeamter
Schriftführer

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Vorsitzender

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
stellv. Vorsitzende

Stefan Kaufmann
Maler- und Lackierermeister
Schriftführer

Stefan Conzelmann
Rechtsanwalt

Florian Frisch
Bauingenieur

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie,
Universität Stuttgart

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 9. Mai 2023

Der Vorstand



M. J. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



44

In der am Montag, den 27. Juni 2022 stattgefundenen 97. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2021 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski erneut in den Aufsichtsrat gewählt. In der ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

Vorsitzender	Dietmar Bulat
Stellvertreterin Schriftführer	Renate Polinski Stefan Kaufmann
Prüfungsausschuss	Dietmar Bulat Stefan Kaufmann Katja Krull Rosemarie Wertz
Bauausschuss	Stefan Conzelmann Florian Frisch Stefan Kaufmann Frank Peichl Renate Polinski Steffen Polinski

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand fortlaufend beraten und überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über

Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2022 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2023 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand zeitnah und umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Insgesamt fanden im Berichtsjahr sechs gemeinschaftliche Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Bauausschuss wurde laufend vom Vorstand über Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert. Die angekündigten Baumaßnahmen wurden wie geplant ausgeführt. Weiterhin wurden bei Wohnungswechsel freiwerdende Wohnungen durch umfassende Modernisierung an die zeitgemäßen Wohnungsansprüche angepasst. In diesem Zusammenhang möchten wir uns bei den Mietern für ihr Verständnis während der Bauzeit bedanken.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Prüfungsverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Prüfungsausschuss der Baugenossenschaft Münster einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. Aus unserer Sicht ist der Jahresabschluss korrekt aufgestellt. Der Geschäftsbericht des Vorstandes stellt den Geschäftsverlauf und die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Auch für den Aufsichtsrat sind keine Geschäftsrisiken erkennbar, die die Entwicklung oder den Bestand unserer Genossenschaft beeinträchtigen könnten.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09. Mai 2023 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Weiterhin hat der Aufsichtsrat die notwendigen Beschlüsse zur Weiterführung der grundlegenden gebäudebezogenen Modernisierungsmaßnahmen in der Wallensteinstraße, Neubaumaßnahmen Balthasar-Neumann-Straße und Q5 NeckarPark gefasst. Ebenso befasste sich der Aufsichtsrat mit der

Vorstandsvorlage zur mittel- und langfristigen Planung der Neubautätigkeiten und des IBA'27 Projektes in der Moselstraße im Rahmen „Zukunft Münster 2050“.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich seinen Dank aus. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von einem offenen intensiven und konstruktiven Austausch geprägt.

Unser besonderer Dank gilt in diesem Jahr unserem geschäftsführenden Vorstand Herrn Michael Rosenberg-Pohl. Herr Rosenberg-Pohl ist seit 30 Jahren in der Baugenossenschaft tätig und nun mehr seit 25 Jahren Mitglied des Vorstandes. Herr Rosenberg-Pohl wurde am 03.02.1998 in den Vorstand berufen und übernahm am 01.02.1999 den Vorsitz von seinem Vorgänger Herrn Werner Kraus. In der Amtszeit von Herrn Rosenberg-Pohl ist die Anzahl der Wohnungen um 22 % gestiegen, die Mitgliederzahl konnte gesteigert werden und deren Geschäftsanteile haben sich mehr als verdoppelt. Projekte wie die Elbestraße 120, 122, 124 (22 WE), Illerstraße 19 + 21 (15 WE), Wilnaer Straße 34 (6 WE), Modernisierungsmaßnahmen Wallensteinstraße 25 (66 WE) sowie der Neubau Balthasar-Neumann-Straße 14 – 16 (31 WE) und Q5 NeckarPark (30 WE) wurden auf den Weg gebracht und realisiert. Ebenso wurden zukunftsweisende und nachhaltige Vorhaben wie die mittel- und langfristige Planung für die Bestands- und Neubautätigkeit „Zukunft Münster 2050“ angestoßen.

Wir danken Herrn Michael Rosenberg-Pohl für sein außerordentliches Engagement, seine Initiativen und Erfolge sowie seinem (Weit)Blick. Die Bedürfnisse und

Belange der Baugenossenschaft Münster und deren Mitglieder hat Herr Rosenberg-Pohl stets in den Mittelpunkt seines Handelns gestellt. Herr Rosenberg-Pohl hat gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen und der motivierten, kompetenten und engagierten Belegschaft die Baugenossenschaft Münster durch die vergangenen Jahrzehnte sehr erfolgreich geführt und maßgeblich geprägt. Herr Michael Rosenberg-Pohl hat sich um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG verdient gemacht. Der Aufsichtsrat, Vorstand und die Belegschaft freuen sich auf eine weitere sehr gute Zusammenarbeit mit Herrn Rosenberg-Pohl.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der nächsten anstehenden Mitgliederversammlung dem Vorstand für das Jahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Geschäftspartnern, den Behörden, Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Dienstleistern sowie den Architekten für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

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

Stuttgart, den 9. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

D. BULAT

45





Freibergstraße 62 – 66

46

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht. Der gesetzlichen Rücklage wurden 110.000,00 EUR zugeführt. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 700.000,00 EUR zugewiesen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 beträgt 550.465,14 EUR.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT SCHLAGEN DER MITGLIEDER-
VERSAMMLUNG VOR, DIESEN WIE FOLGT ZU VERTEILEN:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2022 in Höhe von 2.297.600,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 91.904,00 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 458.561,14 EUR werden:
 - 158.561,14 EUR dem Konto „Andere Ergebnisrücklagen“ zugewiesen und
 - 300.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen



ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2021



WIR FASSEN DAS ERGEBNIS UNSERER GESETZLICHEN PRÜFUNG NACH § 53 GENG WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 644 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 31 Mietwohnungen begonnen. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch "gute, sichere und sozial

verantwortbare Wohnraumversorgung" an Mitglieder erfüllt.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2021 eine Überdeckung von TEUR 503,0.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 834.483,78 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

47

Stuttgart, 15. November 2022

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stilian Poniros
Verbandsprüfer



ZUKUNFT MÜNSTER 2050

„An der Lärche nebenan“ – symbolisch auch Umbaulärche genannt – nahm bereits in der Vergangenheit die Entwicklung des Wohngebiets seinen Lauf. Nun setzt sich diese fort. Dafür steht dieses Grüne Wohnzimmer.



QUARTIERSENTWICKLUNG IN DER MOSELSTRASSE

DAS GRÜNE WOHNZIMMER AN DER UMBAULÄRCH:

DER NEUE PLATZ ZUM INFORMIEREN
UND VERWEILEN



WIESO SOLLTEN SIE SICH BETEILIGEN?

Wohnen Sie hier, sind Sie Mitglied eines Vereines in Münster oder einfach daran interessiert, wie sich der Ortskern entwickelt?

Wir möchten mit Ihnen ins Gespräch kommen zu den Themen der künftigen Quartiersentwicklung.

NEUGIERIG GEWORDEN?

Innerhalb unserer **Dialogreihe** bieten wir mehrere Aktionen an. Weitere Infos, wann und wo Sie mitmachen können, finden Sie auf der **Projekt-Webseite**:



BETEILIGUNG DER MIETERSCHAFT

Insbesondere mit Ihnen, den Mieterinnen und Mietern, möchten wir intensiv in den Dialog einsteigen. Wir kommen auf Sie zu!

Unsere Themen:

- Wohnbedarf
- die Wohnausstattung
- das Zusammenleben in der Mietergemeinschaft
- die Öffnung ins Quartier

MÜNSTER FIT FÜR DIE **ZUKUNFT MACHEN –
GEMEINSAM** MIT IHNEN!

HABEN SIE FRAGEN?

Kontaktieren Sie uns unter:

Tel: 0711/595050650

E-Mail: info@bg-muenster2050.de

www.bg-muenster2050.de

BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a.N. eG

Freibergstraße 62
70376 Stuttgart (Münster)
Tel. 0711 59 50 506-0
Fax 0711 59 50 506-9
info@bg-muenster.de

TELEFONSPRECHZEITEN

Mo – Do 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
Fr 09.00 – 12.00 Uhr

BESUCHSZEITEN

Di 14.00 – 17.30 Uhr
Do 08.30 – 11.30 Uhr
www.bg-muenster.de

