

Bericht über das Geschäftsjahr **2014**



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG gegr. 1919

*Gut und sicher wohnen
ein Leben lang!*

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. 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 Euro
Bekanntmachungsorgan (§ 41 Abs. 2 der Satzung)	Amtsblatt der Stadt Stuttgart
Steuerliche Verhältnisse	<p>Die Genossenschaft wird seit 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft in steuerlichem Sinne geführt.</p> <p>Somit besteht nur partielle Steuerpflicht.</p>

Bericht über das Geschäftsjahr 2014

Inhalt

Einladung		2
Vorwort		3
1. Wir über uns	Verwaltungsorgane	4
	Rückblick Mitgliederversammlung 2014	5
	Verstorbene Mitglieder	6
	Jubilare	7
	Mitarbeiter	8
	Statistik + Zahlen	9
2. Bautätigkeit	Neubau Elbestraße 120–124	11
	Umbau Elbestraße 132	12
	Modernisierung Mainstraße 124	12
3. Aktuelles Thema	Daheim wohnen – Daheim bleiben!	13
4. Lagebericht	4.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes	15
	4.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
	4.3 Nachtragsbericht	24
	4.4 Risikomanagement und Risikobericht	24
	4.5 Prognosebericht	27
5. Jahresabschluss	5.1 Bilanz	30
	5.2 Gewinn- und Verlustrechnung	32
	5.3 Anhang des Jahresabschlusses	33
6. Erläuterungen zum Jahresabschluss		37
7. Bericht des Aufsichtsrates		43



Freibergstraße 62
70376 Stuttgart

Einladung

zu der am Montag, dem 29. Juni 2015, um 17:30 Uhr (Saalöffnung 17:00 Uhr) in der **Feuerwehrmuseumshalle** in 70376 Stuttgart-Münster, Murgtalstr. 60, stattfindenden

91. ordentlichen Mitgliederversammlung

Tagesordnung

- I. Ehrungen
- II. Berichte
 - a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2013
- III. Beschlussfassung über:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014
 - b) Verteilung des Bilanzgewinns 2014
 - c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- IV. Anträge
(§ 31 Abs. 3 und 4 der Satzung)
- V. Wahlen zum Aufsichtsrat
Es scheiden turnusgemäß aus:
Die Mitglieder Ronald Burkhardt und Renate Polinski.

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

Anträge sind spätestens bis Montag, den 22. Juni 2015, 12:00 Uhr, bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Sämtliche Unterlagen des Jahresabschlusses 2014 liegen bis einschließlich Mittwoch, den 24. Juni 2015, 12:00 Uhr, in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

Beim Betreten des Versammlungsraumes ist der Mitgliedsausweis vorzuzeigen.

Stuttgart, den 5. Mai 2015

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Vorwort



Michael-J. Rosenberg-Pohl

Erneut ist es der Baugenossenschaft Münster a.N. eG im Jahr 2014 gelungen, ein sehr positives Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu erwirtschaften – obwohl viele Herausforderungen gemeistert werden mussten.

Dies liegt, trotz erheblicher Investitionen, im Durchschnitt der letzten zehn Jah-

re und ist ein sehr gutes Ergebnis angesichts unseres schwierigen Marktumfeldes.

Sichtbare Ergebnisse haben wir 2014 bei der Baufelderschließung für unseren Neubau in der Elbestraße 120–124 in Stuttgart-Münster erzielen können. Durch die erfolgreiche Mitwirkung unserer Mitglieder und Mieter der abgebrochenen Gebäude, konnten wir nach 15-monatiger Planung im Juni 2014 mit dem Rohbau von 22 Wohneinheiten mit Tiefgarage beginnen. Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren und unseren Wachstumskurs mit zusätzlichen Neubau-Investitionen fortführen.

Unter dem Blickwinkel der Mitgliederförderung und einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung durch eine duale Ausbildung im eigenen Haus haben wir uns 2014 erneut entschieden, zwei jungen Auszubildenden die Chance zu geben, den Zugang zum Berufsleben im Rahmen unserer Genossenschaft zu erhalten. Sichtbares Zeichen für die konsequente Fortsetzung unserer seit über 95 Jahren verfolgten genossenschaftlichen Wohnungsbau- und Dienstleistungsstrategien ist der begonnene Generationswechsel in der Geschäftsstelle und die Ausweitung unserer Betreuungstätigkeit.

Gegründet unter Federführung von Albert Ebert im Jahr 1919 in Stuttgart-Münster, führte die eingeschlagene genossenschaftliche Idee bereits in den Nachkriegsjahren zu einem weiteren Wohnstandort in S.-Mühlhausen, gefolgt von S.-Freiberg (1964) und schließlich 1983 in S.-Neugereut. Die Aufnahme der „Genossenschaftsidee“ als Immaterielles

Kulturerbe der UNESCO wäre nach unserer Ansicht eine großartige Fortsetzung der Würdigung der Genossenschaften durch die internationale Gemeinschaft, nachdem die UNO bereits das Jahr 2012 zum „Jahr der Genossenschaften“ ausgerufen hatte. Wir werden dem Antrag weiterhin durch unser Engagement Gewicht verleihen.

In den kommenden Jahren wollen wir mit unseren Wohnungen und genossenschaftlichen Lösungen, wie auch mit Dienstleistungen, noch mehr Mitglieder, Mieter und Kunden überzeugen. Aufgrund der optimistischen Wachstumserwartungen und der vorhandenen strukturellen Gegebenheiten der Wohnungsmärkte, in denen wir operieren, sind wir überzeugt, dass uns dies weiterhin gelingen wird.

Wesentlich wird sein, die finanziellen Herausforderungen an den Neubau zu begegnen sowie die Wohnungsmarktentwicklungen und Kundenwünsche noch früher zu erkennen, um zukünftig besser auf altersbedingte und familienbezogene Wohnungsnachfrageschwankungen zu reagieren. Dabei können wir uns auf die hervorragenden Leistungen unserer engagierten und motivierten Mitarbeiter sowie die unserer genossenschaftlichen Organe verlassen. Es ist die Summe dieser Leistungen, die unseren Erfolg ausmacht und dafür danken wir unseren Genossenschaftsmitgliedern ganz herzlich.

Als eine von Innovationen und operativer Exzellenz geprägte Genossenschaft ist es unser Anspruch, weiterhin für unsere Mitglieder und Mieter aktiv zu werden und mit unseren verlässlichen Wohnungen, Gebäuden und Gewerbeeinheiten Freiräume für die persönliche Daseinsgestaltung zu bilden und dadurch dem persönlichen genossenschaftlichen Anspruch gerecht zu werden. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, die Beste unter den kleinen Genossenschaften in Baden-Württemberg zu sein und uns unter den erfolgreichsten Baugenossenschaften und Vermietungsgenossenschaften einzureihen.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft mit Ihnen.

Michael-J. Rosenberg-Pohl
Geschäftsführender Vorstand



1. Wir über uns

Verwaltungsorgane

Vorstand

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

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

Herbert Weigelt
Beamter i. R.
Schriftführer



Aufsichtsrat

Hubert Holzapfel
Kfm. Angestellter i. R.
Vorsitzender

Ronald Burkardt
Betriebswirt
Prüfungsausschuss
stellv. Vorsitzender

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie,
Universität Stuttgart
Prüfungsausschuss
Schriftführerin

Dietmar Bulat
Betriebswirt und kaufm. Leiter
Prüfungsausschuss

Florian Frisch
Bauingenieur
Wohnungsausschuss

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Wohnungsausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss

Geschäftsstelle

Michael-J. Rosenberg-Pohl
Geschäftsführender Vorstand

Buchhaltung

Peter Steimer
Nina Khodash

Vermietung

Silva Mocić

WEG Verwaltung

Sabina Lampe
Salome Burkert

Sekretariat

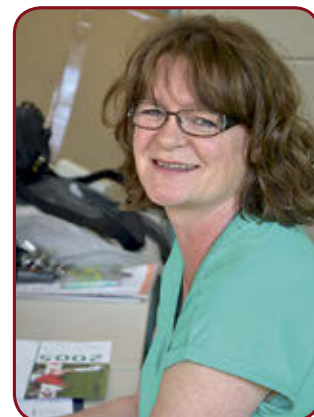
Andrea Kudinek

Technik

Michael Hubrich
Thomas Zaiß
Roger Stegmaier
Eugenio De Simone
Holger Farys
Wladimir Reh

Auszubildende

Katharina Elovikov
Fatma Khan





Wir über uns

Rückblick Mitgliederversammlung 2014

Gegen 17.30 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Hubert Holzapfel am 30. Juni 2014 die 90. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 95. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten – zumal in diesem Jahr zeitgleich das Fußball-WM-Achtelfinalspiel stattfand.

Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Holzapfel das Wort an den Geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2013 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 folgte der Bericht des Aufsichtsrats über das Jahr 2013 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2012. Der Jahresabschluss 2013 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt, die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen und Vorstand sowie Aufsichtsrat wurden von den anwesenden Mitgliedern entlastet.

Unser Dank gilt Herrn Holzapfel und Herrn Peichl, die sich nach ihrem turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat wiederholt für das Amt zur Verfügung stellten und von der Versammlung einstimmig wiedergewählt wurden. Als neue Mitglieder in das Aufsichtsratsgremium wurden Herr Dietmar Bulat und Herr Florian Frisch gewählt. Wir bedanken uns bei den beiden Herren für ihre Bereitschaft zur Kandidatur und heißen sie im Aufsichtsrat herzlich willkommen.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehr-Museums unter Leitung von Bernd Jung wieder bestens. Den musikalischen Auftakt gestaltete die Bläsergruppe des Musikverein Münster und für den humorvollen Ausklang sorgte Herr Juhasz vom Münsterer Boulevärle. Im Laufe der Mitgliederversammlung wurden an die anwesenden Mitglieder die neuen Mieterordner ausgegeben, die mittlerweile an alle Mieter verteilt wurden.



Zum Gedenken

Werner Neuffer

* 23. September 1945 † 3. August 2014



Wir trauern um unseren ehemaligen Vorstand und stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Werner Neuffer, der uns am 3. August 2014 im Alter von 68 Jahren für immer verlassen hat.

Herr Neuffer interessierte sich stets für die Belange seiner Mitmenschen – soziale Gerechtigkeit lag ihm besonders am Herzen. In seinen 19 Jahren als Stadtrat in Stuttgart engagierte er sich besonders für den Städtebau, für Umweltprobleme und den Schutz von Naherholungsgebieten sowie für den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Auch seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a.N. eG, als Mitglied des Vorstands in den Jahren 1991 bis 1994, waren geprägt durch großes persönliches Engagement. Dies ist uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung.

Mit Herrn Werner Neuffer verlieren wir einen immer nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, ruhigen, stets präzisen, verantwortungsbewussten und sympathischen Menschen.

Sein Tod erfüllt uns mit großer Betroffenheit und Trauer.

Wir werden den Verstorbenen in dankbarer und guter Erinnerung behalten.

*Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir stets
ein ehrendes Andenken bewahren*

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Horst Schlichthärle

Hans Engelmann

Hildegard Schenk

Elfriede Seifert

Werner Neuffer

Alois Langer

Hilde Krüger

Brigitte Hackmaier

Günther Pabst

Irmgard Rothbarth

Elfriede Schulz



Wir über uns

Jubilare

60-jährige Mitgliedschaft

Richard Horakh
Mitglied 1157 seit 28.12.1955

50-jährige Mitgliedschaft

Joachim Büchelmaier
Mitglied 1387 seit 07.12.1965

Max Malke
Mitglied 1389 seit 07.12.1965

Dietmar Rapp
Mitglied 1392 seit 07.12.1965

Anton Amrein
Mitglied 1394 seit 07.12.1965

Richard Binder
Mitglied 1409 seit 31.12.1965

Karl Matt
Mitglied 1410 seit 31.12.1965

Siegfried Kunz
Mitglied 1413 seit 31.12.1965

40-jährige Mitgliedschaft

Ingeborg Geissendörfer
Mitglied 1825 seit 09.06.1975

Günter Knoblich
Mitglied 1834 seit 15.10.1975

Rainer Klenk
Mitglied 1835 seit 15.10.1975

Hilmar Block
Mitglied 1849 seit 15.10.1975

Erhard Idler
Mitglied 1850 seit 15.10.1975

Johanna Specht
Mitglied 1859 seit 25.11.1975

Gerhard Zimmerer
Mitglied 1861 seit 25.11.1975

Bilder der Jubilarfeier von 2014





Mitarbeiter

Ein leistungsstarkes Team



Sabina Lampe (links) und Salome Burkert (rechts)

Um unsere Geschäftsstelle noch leistungsstärker zu machen, haben wir im letzten halben Jahr unser Team verstärkt. Bereits im November 2014 hat Frau Salome Burkert die Verwaltung unserer Wohnungseigentümergeinschaften übernommen; im Januar 2015 kam Frau Sabina Lampe ins Team. Mit den zusätzlichen beiden Fachkräften ist unsere Wohnungsverwaltung sowie die Buchhaltung gut für die Zukunft gerüstet. Wir möchten Ihnen unsere beiden neuen Mitarbeiterinnen an dieser Stelle kurz vorstellen.

Nach der Ausbildung zur Immobilienkauffrau in einer Baugenossenschaft, bringt Frau Burkert beste Voraussetzungen für die Übernahme der Tätigkeit in der Wohnungsverwaltung mit. Seit 01.11.2014 ist

sie Ihr direkter Ansprechpartner für alle Fragen rund um die WEG-Verwaltung. Da sie darüber hinaus über ausgeprägte Buchhaltungsvoraussetzungen verfügt, wird sie auch einen federführenden Part bei unserer EDV-Umstellung auf Wodis-Sigma übernehmen, die für dieses Jahr geplant ist.

Frau Lampe ist EDV-Kauffrau sowie Dipl. Wirtschaftsingenieur und war über 20 Jahre bei einem Stuttgarter Unternehmen der Wohnungswirtschaft tätig. Mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Wohnungs- und Mietverwaltung sowie in der Buchhaltung ist sie für uns seit Januar dieses Jahres eine kompetente Unterstützung in allen Bereichen. Auch sie wird bei der EDV-Umstellung von GES auf Wodis-Sigma eine maßgebliche Rolle übernehmen.

Frau Burkert und Frau Lampe arbeiten momentan an der Umstellung der EDV und in der täglichen Wohnungsverwaltung. Im Lauf des Jahres ist geplant, Frau Lampe zusätzlich mit Aufgaben im Buchhaltungsbereich zu betrauen. So ist sichergestellt, dass auch die nächste Mitarbeiter- und Softwaregeneration in der Verwaltung und Buchhaltung gut aufgestellt ist.

Wir investieren in die Zukunft und bilden aus

Die Baugenossenschaft Münster a.N. e.G. bildet auch in diesem Jahr aus und sucht eine(n)

Immobilienkauffrau/-mann

Die dreijährige Ausbildung beginnt am 01.09.2015 und erfolgt in einem dualen Ausbildungssystem, d.h. neben der theoretischen Ausbildung in der Berufsschule gibt es eine praktische Ausbildung in unserem Wohnungsunternehmen.

Wir suchen zuverlässige Schulabgänger mit einer positiven Einstellung zum Erlernen dieses Berufes und einer guten Allgemeinbildung. Wün-

schenswert sind Abitur oder Realschulabschluss, der Führerschein (Klasse B) sowie EDV-Kenntnisse/MS-Office.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an folgende Anschrift:

Baugenossenschaft Münster a.N. eG
Freibergstr. 62
70376 Stuttgart

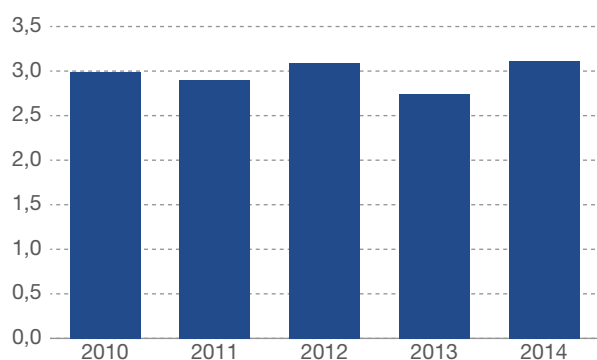


Statistik + Zahlen

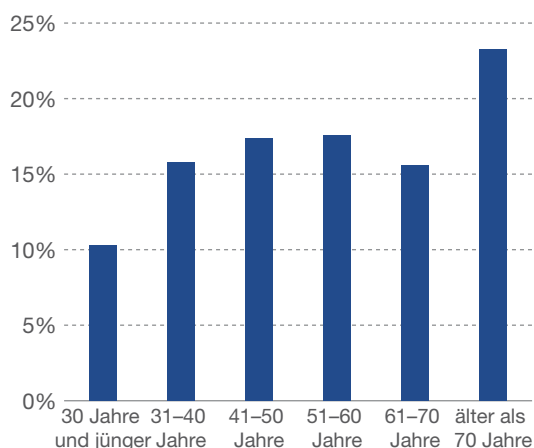
Entwicklung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 51.362,03 Euro auf 1.784.859,32 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 191.360,00 Euro und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.120,00 Euro vermindert. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 51.143,56 Euro. Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 160,00 Euro.

Liquidität pro qm Wohnfläche (in Euro)



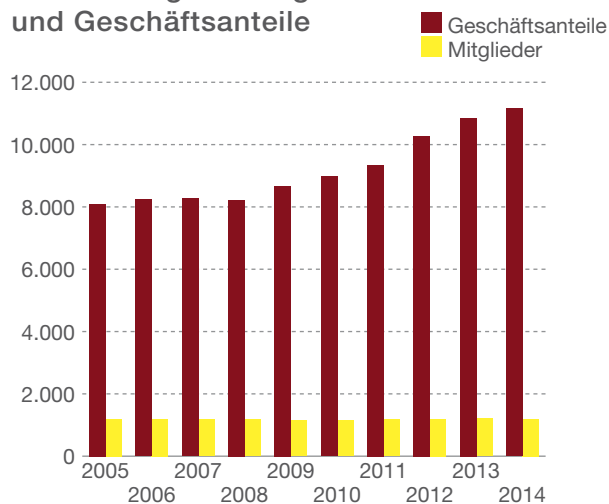
Altersstruktur der Hauptmieter



Entwicklung der Mitglieder

	Mitglieder	Anteile	Vorjahr Mitglieder	Vorjahr Anteile
Stand am 01.01.2014	1.203	10.859	1.197	10.284
Zugang:				
durch Beitritte	40	40	45	45
durch Übernahme weiterer Anteile	0	697	0	923
Summe	1.243	11.596	1.242	11.252
Abgang:				
durch Übertragung	6	104	6	61
durch Tod	10	106	13	134
durch Anteils-kündigungen	0	0	0	12
durch Kündigungen	31	226	20	186
Stand am 01.01.2015	1.196	11.160	1.203	10.859

Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



Gewinnverteilungsvorschlag

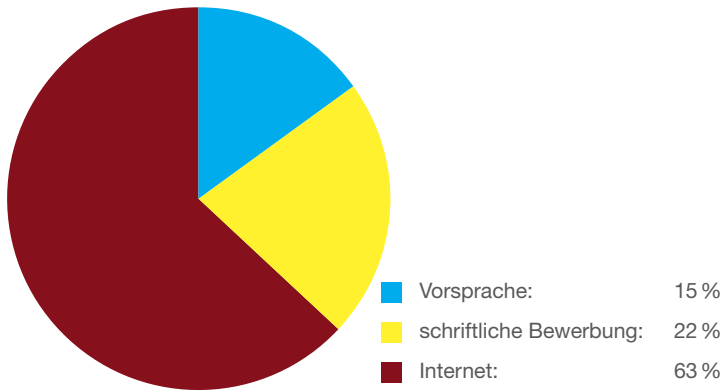
Der Bilanzgewinn des Jahres 2014 beträgt **327.229,77 Euro**.

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

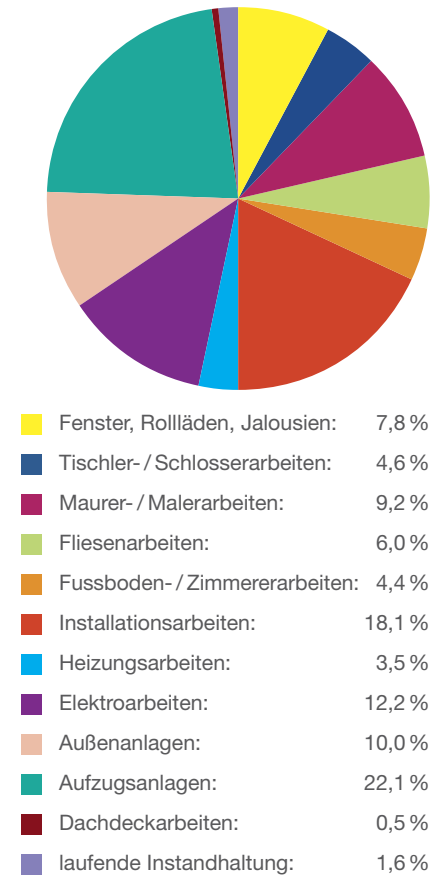
1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2014 in Höhe von **1.730.777,29 Euro** werden 4,0% Dividende, ergibt einen Betrag von **69.231,09 Euro**, ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag in Höhe von **257.998,68 Euro** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Statistik + Zahlen

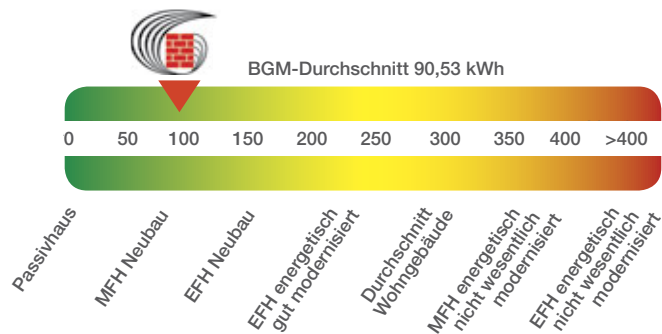
Bewerbungsart der Wohnungsbewerber 2014



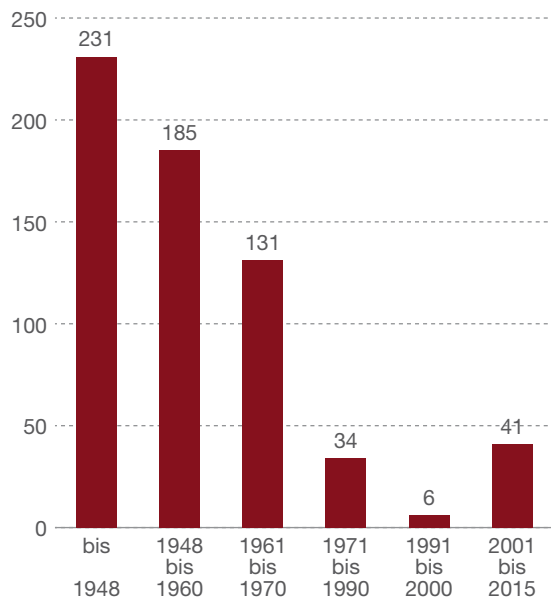
Instandhaltungsaufwand nach Gewerken



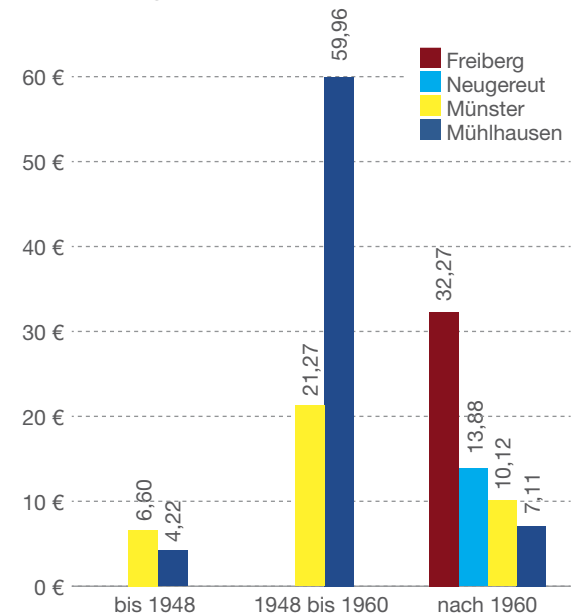
Energieverbrauchskennwert unseres Gebäudebestandes



Anzahl der Wohnungen im Bestand nach Baujahr



Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand nach Wohngebieten und Baujahr Euro/pro qm





2. Bautätigkeit



Neubau Elbestraße 120–124

Unser Neubau in der Elbestraße liegt gut im Zeitplan und wir rechnen im Spätsommer 2015 fest mit dem Bezug der beiden Gebäude mit 22 Wohneinheiten, von denen 7 barrierefrei zugänglich sind.

Der Abriss der alten Gebäude erfolgte bereits im Jahr 2013, so konnte die Planungs- und Vorbereitungsphase im ersten Halbjahr 2014 abgeschlossen werden und im Sommer mit dem Neubau begonnen werden. Noch vor Weihnachten 2014 war der Rohbau soweit, dass der Dachstuhl fertiggestellt wurde und über den Winter mit dem Innenausbau begonnen werden konnte.

Bei der Ausstattung der neuen 22 Wohnungen berücksichtigen wir erstmals nach vielen Jahren wieder den Mieterwunsch, die Wohnungen mit Einbauküchen auszustatten. In diesem Fall haben wir uns für hochwertige Einbauküchen der Firma Miele entschieden.

Im mittleren der 3 Treppenhäuser befindet sich ein Aufzug, um den barrierefreien Zugang zu 7 Wohnungen zu ermöglichen. Die Tiefgarage verfügt über 22 Tiefgaragenplätze sowie 14 Fahrradstellplätze.

Den Abschluss der Baumaßnahme wird die Neugestaltung des Außenbereichs mit Spielplatz und grünem Innenhof bilden, welche in Verbindung mit der Modernisierung des Gebäudes Elbestraße 132 durchgeführt wird.

Die Mietpreise der neuen gut ausgestatteten Neubauwohnungen werden sich dennoch im unteren Bereich des aktuellen Mietspiegels für Stuttgart bewegen. Aus dem Kreis der Mitglieder und der Wohnungsinteressenten haben wir eine umfangreiche Bewerberliste für die schönen neuen Wohnungen am Rande des Naherholungsgebiets Neckar und Max-Eyth-See.



Bautätigkeit



Umbau Elbestraße 132

Im Zuge der Neugestaltung der Neckarkurve Elbestraße 120–124 wird auch das Nachbargebäude Elbestraße 132 modernisiert. Das 4-Parteienhaus aus den Münsterer Gründertagen kann den heutigen technischen Ansprüchen nicht mehr genügen und wird daher energetisch modernisiert. Die Fassade wird wärmegeklämmt und neu gestaltet. Das Gebäude wird, im Rahmen des Nahwärme-konzepts, mit an die bestehende Zentralheizung des benachbarten Neubaus Elbestraße 120–124 angeschlossen. Alle Wohnungen werden um einen Balkon erweitert. Der Austausch der Fenster

und der Einbau von Rollläden vervollständigen die Gebäudehülle. Ebenso ist ein Lüftungskonzept vorgesehen. Der Eingangsbereich wird mit einem Windfang mit Briefkasten- und Sprechanlage neu gestaltet. Die Mieterversammlung zur Information fand bereits am 24. Februar statt und die Planungs- und Vorbereitungsphase ist abgeschlossen, so dass wir nun zügig die Modernisierungsarbeiten ab Sommer 2015 durchführen können.



Modernisierung Mainstraße 124

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung ist in unserem Gebäude Mainstraße 124 mit der Planung und Durchführung der energetischen Modernisierung der Fassade im Frühjahr 2015 begonnen worden. Die bestehenden 6 Balkone werden durch neue Balkone ersetzt. Für die mittleren 3 Wohnungen wurde ein Baugesuch für je

einen zusätzlichen Balkon eingereicht. Die Treppenhäuserarbeiten (Leitungsführungsarbeiten, Austausch der Wohnungseingangstüren sowie Malerarbeiten) und die Neugestaltung der Außenanlage werden im Anschluss durchgeführt.





3. Aktuelles Thema

Daheim wohnen – Daheim bleiben!

Die Mitglieder unserer Genossenschaft haben einen erklärten Willen: **Sie wollen in ihren Wohnungen bleiben und in ihrer angestammten Umgebung alt werden.** Das bestätigen uns die Gespräche in unseren Wohnanlagen und auf Mieterveranstaltungen immer wieder. Hier fühlen sie sich zuhause und sicher – hier haben sie ihre Kontakte.

Wichtige Voraussetzung für den Verbleib: Die Wohnungen müssen den sich ändernden Bedürfnissen und Anforderungen des Älterwerdens angepasst werden. Ob und wie sich dies umsetzen lässt, darüber müssen sich die Genossenschaft und ihre Mitglieder rechtzeitig Gedanken machen. Denn so unbeschwert leben zu können, wie man es schon immer getan hat, wird im Alter nicht immer funktionieren. Der Hang, in seiner Genossenschaftswohnung seinen Lebensabend verbringen zu wollen, wird in besonders hohem Maße von unseren Mitgliedern nachgefragt. Sie verlassen ihre Wohnungen, vor allem aber ihr vertrautes Wohnumfeld, nur ungern.

Dies ist ein entscheidender Grund, Neubauten dahingehend zu planen, um auch künftig „daheim wohnen und daheim bleiben“ zu können. Mit unserem Neubau Elbestraße 120–124 in Stuttgart-Münster werden wir wieder Zeichen setzen!

Spätestens dann, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder der langjährige, vertraute Lebenspartner stirbt, fragt sich ein Teil unserer Mitglieder, was für ihn das Richtige ist. Die mit dem Auszug der Kinder und dem Verlust des Lebenspartners verbundenen Änderungen sind ein wichtiger Einschnitt.

- ▶ *Brauche ich die vielen Zimmer?*
- ▶ *Ist die Wohnung zu groß?*
- ▶ *Schaffe ich es noch, die Wohnung in Ordnung zu halten?*
- ▶ *Kann ich mir die Wohnung auch alleine leisten?*

Vor diesen Fragen stehen wir, wenn wir ein Tauschgesuch innerhalb der Baugenossenschaft erhalten. Vor allem die Frage der Bezahlbarkeit wird für immer mehr ältere Menschen eine ganz entscheidende sein.

Im Rahmen des Quartiermanagement und Sozialmanagement sind wir als Genossenschaft gefordert,



Antworten auf andere Fragen zu finden.

- ▶ *Wie sind meine Kontakte zu den Mitbewohnern meines Wohnhauses?*
- ▶ *Gibt es im Haus oder der Genossenschaft die Bereitschaft, sich gegenseitig zu helfen?*
- ▶ *Gibt es Kooperationen der Genossenschaft oder in der direkten Nachbarschaft Angebote (Essen auf Rädern, Pflegedienst etc.), auf die man notfalls zurückgreifen kann?*

Funktioniert der genossenschaftliche Gedanke der Nachbarn, das genossenschaftliche Zusammenleben im Haus, lassen sich die Probleme viel einfacher lösen.

Und wie sieht es im Wohnumfeld aus.

- ▶ *Kann ich meine Einkäufe zu Fuß und gegebenenfalls auch mit dem Rollator bequem erledigen?*
- ▶ *Gibt es einen Nachbarschaftstreff, ein Cafe oder eine Gaststätte, worin man sich gelegentlich treffen kann?*
- ▶ *Gibt es eine Bank- oder Postfiliale in der Nähe?*
- ▶ *Einen Lebensmittelladen?*
- ▶ *Einen Arzt?*

Das alles sind wichtige Voraussetzungen, um auch allein im hohen Alter leben zu können. Passt die bisherige Wohnung überhaupt nicht zum Älterwerden, dann bleibt nur der Umzug in eine neue, geeignetere Wohnung – wenn möglich innerhalb der Genossenschaft.

Gemessen an der Zahl unserer Genossenschaftsmitglieder gibt es bereits heute zu wenig altersgerech-



te Wohnungen in unserem Bestand. Nur knapp ein Prozent unseres Wohnungsbestandes gilt als altersgerecht oder barrierearm. Durch den Neubau in der Wohnanlage in der Elbestraße werden wir gerade mal zwei Prozent erreichen. Ein Umzug in eine kostenintensive Altenwohnanlage ist für viele Mitglieder und Angehörige kaum zu realisieren und zu finanzieren. Dies auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Altersarmut. Bereits heute sind rund drei Prozent der Senioren auf Grundsicherung im Alter angewiesen.

Wir als Baugenossenschaft Münster a.N. eG wollen, dass unsere Mitglieder möglichst lange in der angestammten Umgebung wohnen bleiben können. Wir

sind bereit ein entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen. Wir als Genossenschaft wollen unseren Wohnungsbestand an die aktuellen Anforderungen anpassen und mit unserer Zukunftsplanung Zeichen setzen: Wir wollen bezahlbaren und preiswerten Wohnraum – um daheim bleiben zu können!

Dieses Ziel werden Bund, Länder und Kommunen allein nicht erreichen. Wir als Baugenossenschaft werden uns der Verantwortung stellen. Die Stadt Stuttgart kann sich glücklich schätzen, dass sie die verlässlichen Partner – die Wohnungsgenossenschaften und Baugenossenschaften – hat, die ihnen bei der Bewältigung dieser schwierigen Aufgabe helfen.

Untersuchungspunkte für die Bewertung des Wohnumfeldes an den Standorten der BGM



Zu Fuß erreichbar

- Befinden sich Einrichtungen für die Grundversorgung (Lebensmittelgeschäft, Drogerie, Apotheke, Hausarztpraxis, Bankfiliale, Postannahmestelle) in fußläufiger Entfernung
- Sind Grünflächen / Parks in der Nähe in fußläufiger Entfernung
- Gibt es Cafes, Gaststätten etc. in fußläufiger Entfernung
- Ist der Weg ab der Haustür gut zu Fuß, mit Einkaufstrolley, Gehstock, Rollator, oder Rollstuhl nutzbar
- Sind im Wohnumfeld an allen Straßen Fußwege vorhanden
- Sind die Wege bei Dunkelheit gut ausgeleuchtet
- Sind die Bordsteine an Ampeln, Kreuzungen, Fußgängerüberwegen etc. abgesenkt und mit Einkaufstrolley, Rollator oder Rollstuhl einfach und gefahrlos zu bewältigen
- Gibt es Sitzmöglichkeiten, Verweilplätze im Wohnumfeld
- Gibt es öffentliche Toiletten? Sind diese barrierearm zu erreichen



Mit dem Fahrrad erreichbar

- Verfügt das Wohngebiet über Fahrradwege
- Gibt es ein ausgebauten Radwegenetz, um z.B. die Innenstadt, Kultureinrichtungen oder Behörden per Fahrrad gut zu erreichen
- Gibt es am Wohnhaus oder in unmittelbarer Nähe geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Gibt es abschließbare Abstellmöglichkeiten, Fahrradräume oder überdachte und eingezäunte Fahrradabstellplätze
- Sind diese gut und sicher erreichbar (ebenerdig oder über eine Rampe, gut ausgeleuchtet)



Mit Bus und Straßenbahn

- Gibt es eine Haltestelle und ist sie gut fußläufig zu erreichen
- Ist die Haltestelle wettergeschützt/überdacht

- Gibt es eine Sitzmöglichkeit
- Ist der Einstieg barrierearm möglich
- Fahren die Busse / Straßenbahnen in kurzen Zeitabständen
- Sind die Haltestellen fußläufig zu erreichen
- Gibt es eine Anbindung zum Hauptbahnhof oder zum Einkaufszentrum, zu Fachärzten, Kultureinrichtungen, Sportanlagen, Schwimmbädern und Parks
- Ist der Zugang zum Bahnsteig barrierearm, das heißt, auch mit Rollator, Rollstuhl oder schwerem Rollkoffer zugänglich
- Bietet der Verkehrsverbund vergünstigte Fahrkarten / Seniorentickets

Mit dem Auto

- Gibt es einen PKW-Stellplatz in der Nähe des Wohnhauses
- Gibt es im Wohnumfeld einen Taxistand
- Gibt es im Wohnumfeld eine Carsharing-Station
- Sind die Carsharing-Stellplätze von der Wohnung aus fußläufig gut zu erreichen
- Gibt es im Wohnumfeld eine Autovermietung



Im Wohnhaus, genossenschaftlichen Umfeld

- Gibt es eine organisierte Nachbarschaftshilfe (zum Beispiel für Einkäufe, Hilfe beim Aufsuchen von Ämtern)
- Gibt es einen Concierge-Service, wo zum Beispiel Pakete angenommen und aufgegeben, Auskünfte zu Haltestellen und Fahrplänen eingeholt oder Taxis gerufen werden können
- Gibt es einen Nachbarschaftstreff
- Gibt es Gästewohnungen oder Gästezimmer
- Gibt es Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsküche, Waschküche





4. Bericht des Vorstandes – Lagebericht

4.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes

4.1.1 Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG wurde am 3. März 1919 in Münster am Neckar gegründet. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung“ war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Heute wird die Genossenschaft von 1.196 Mitgliedern mit 11.160 Genossenschaftsanteilen getragen. Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung 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 und ist deshalb nicht ausschließlich renditeorientiert. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Wohnungsbestand ist in den Stuttgarter Stadtteilen Münster, Neugereut, Mühlhausen, Freiberg sowie in Bad Cannstatt angesiedelt. 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 Herbert Weigelt als Schriftführer, beide ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 6 Vollzeit- und 1 Teilzeitbeschäftigte, 9 geringfügig Beschäftigte und 2 Auszubildende.

4.1.2 Geschäftsverlauf und Lage

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die



EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die stetig steigenden Lebenserwartungen ist auch in den kommenden Jahren mit einem größeren Anteil älterer Menschen und dadurch mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Im Jahr 2014 hat sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickelt. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreicht haben. Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten, die Hypothekenzinsen sehr günstig sind und am Kapitalmarkt kaum renditestärkere Alternativen angeboten werden. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau auf einige Wachstumsregionen. Dazu zählt auch die Region Stuttgart. Im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten fokussiert, während sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf das Umland dieser Regionen verlagert.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Genossenschaft im Jahr 2014

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, der Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Umgesetzt wird dieser Auftrag vorrangig durch den Neubau von Mietwohnungen sowie wirtschaftlich vertretbare Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Zum Stichtag 31.12.2014 stehen in unseren Büchern:

- 606 Mietwohnungen in 85 Gebäuden
- 4 Gewerbeeinheiten
- 337 Abstellplätze in Garagen und im Freien
- 6 Sonstige Einheiten bestehend aus
 - 1 Geschäftsstelle,
 - 1 Versammlungsraum,
 - 1 Nachbarschaftstreff und
 - 3 selbstgenutzten Lagerräumen.

Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht verändert. Der Investitionsplan beinhaltet keine größeren Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen mit Bestandsveränderungen. Dafür haben im Juni 2014 die Arbeiten am Neubau in der Elbestraße 120–124 begonnen. Die Bauzeit erstreckt sich über 2 Jahre. Die Fertigstellung des für unsere wirtschaftlichen Verhältnisse beachtlichen Neubaus mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und 14 Fahrradstellplätzen ist für das 3. Quartal 2015 vorgesehen.

Weiterhin hat die Stadt Stuttgart das Belegungsrecht für 34 unserer Wohnungen in der Seeadlerstraße in Stuttgart-Neugereut. Aktuell wird hier nach den Vorgaben der Satzungsmiete der Stadt Stuttgart ein Mietpreis von 3,96 Euro pro qm angesetzt. Im Gegenzug bleiben die Kosten für das Erbbaurecht an den städtischen Grundstücken unverändert. Diese Vereinbarung aus dem Jahr 1988 war nach 25 Jahren ausgelaufen und wurde im Geschäftsjahr 2013 um weitere 10 Jahre bis 2023 verlängert.

So leisten wir als Baugenossenschaft nachhaltig unseren Beitrag zum „Bündnis für Wohnen“, welches den bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart fördern soll.

Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief durchaus erfolgreich. Es gab wenige vorübergehende Leerstände wegen Umbauarbeiten im Zuge von Mieterwechsel. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand blieben, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering – bei 0,6% auf die Sollmiete und Nebenkostenvoraus-

zahlungen bezogen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden 33 Wohnungen gekündigt, davon 5 auf den 31.12.2014, 2 Mietverträge wurden auf den in der Wohnung verbleibenden Partner umgeschrieben und 32 Wohnungen wurden neu belegt.

Die Zahlungsmoral unserer Mieter schätzen wir als gut ein, führen trotzdem ein straffes Mahnwesen. Forderungen in Höhe von 7.695,53 Euro wurden ausgebucht, Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Im Verhältnis zur Sollmiete führt dies zu einer Ausfallsquote von 0,24%. Die Forderungen aus Vermietung sind mit 10.048,31 Euro in der Bilanz ausgewiesen. Das SEPA-Lastschriftverfahren hat sich erfolgreich etabliert.

Neue Mitglieder und Mieter werden sehr sorgfältig ausgewählt. Ausführliche persönliche Gespräche mit den Wohnungsbewerbern, Empfehlungen durch unsere Mitglieder, aber auch die Einholung von Schufa-Auskünften vor der Vermietung haben sich dabei bewährt.

Die Sollmieten (Nutzungsgebühr), als wichtigste Einnahmequelle, haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 116,6 Tsd. Euro bzw. 3,7% gegenüber dem Vorjahr erhöht und stellen auch weiterhin den größten Anteil der Umsatzerlöse dar. Neuvermietungen wurden nach dem Mietspiegel 2013/2014 der Landeshauptstadt Stuttgart vorgenommen. Die Mieterhöhungen aus dem Vorjahr in der Elbestraße 84–86 und in der Freibergstraße 64–66 sowie die Neuvermietung der 4 Dachgeschosswohnungen in der Freibergstraße 64–66 haben sich erstmals ganzjährig ausgewirkt. Die Modernisierungsmieterhöhungen für die großzügig angebauten Balkone in der Frei-

Wohnungsaufgabe wegen	2014	2013	2012	2011	2010
1. Auszug altersbedingt oder Tod	8	6	8	6	14
2. Tauschwohnung innerhalb der Genossenschaft	0	6	5	12	13
3. Kauf von Immobilieneigentum	4	1	2	7	7
4. Wohnungswechsel in größere Mietwohnung außerhalb der BGM	4	2	3	8	5
5. Sonstige, private Gründe	17	32	22	17	29
Summe	33	47	40	50	68
Fluktuation (in %)	5,40	7,75	6,51	8,13	11,33



bergstraße 64–66 sind ab März 2014 ertragswirksam geworden, ebenso die Anpassungen an den Mittelwert Mietspiegel zum 01.02.2014 für 64 weitere Wohnungen.

Im Oktober 2014 wurden für weitere 314 Wohnungen Mietanpassungen, mit Wirkung 01.01.2015, vorgenommen. Die Rückmeldungen unserer Mitglieder sind als sehr positiv zu bewerten. Die Zustimmungen kamen überwiegend zeitnah – nur einige wenige mussten wir nochmals daran erinnern und lediglich in 5 Fällen musste Rechtshilfe beansprucht werden.

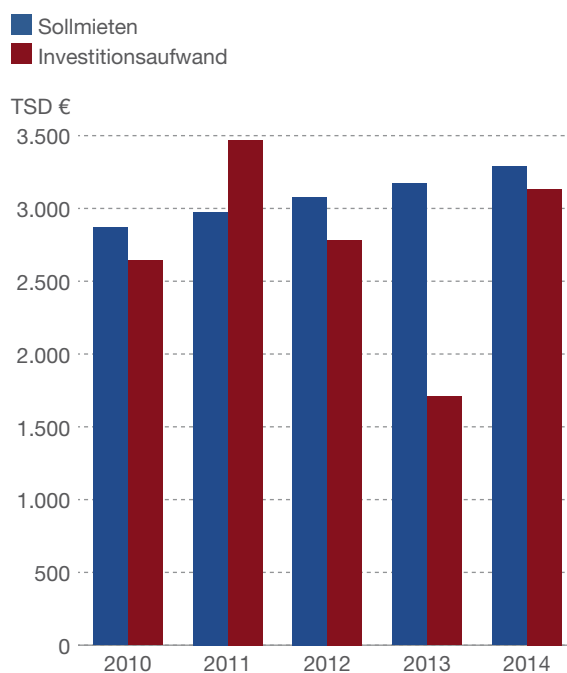
Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohnungen der Baugenossenschaft Münster a.N. eG beträgt 6,89 Euro pro qm (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen) und ist damit deutlich unter den Vergleichsmietsätzen bzw. dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart. Die durchschnittliche Sollmiete unserer Wohn- und Gewerbeflächen beträgt 6,81 Euro pro qm. Wir werden auch weiterhin Mietanpassungen durchführen, um die künftig zu erwartenden hohen Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2014 haben sich die Kündigungszahlen auf 33 vermindert und liegen somit im Trend der letzten Jahre. Die Fluktuationsrate ist ebenfalls rückläufig und beträgt 5,4% im Berichtsjahr. Berücksichtigt man den Sondereffekt der Entmietungen wegen Abriss im Jahr 2013 (11 Verwertungskündigungen mit Tauschangebot), so haben sich die

Kündigungszahlen in den letzten 5 Jahren kontinuierlich verringert – im Vergleich zum Jahr 2010 sogar mehr als halbiert.

Dies sehen wir als Ergebnis unseres Bestrebens für die Mitglieder die genossenschaftlichen Wohnungen mit zeitgemäßen Ausstattungen – auch im bewohnten Zustand – stetig attraktiver zu gestalten. Betrachtet man die Kündigungszahlen nach der

Entwicklung der Sollmieten und Investitionsaufwand



Vermögensstruktur	31.12.2014 TSD €	31.12.2013 TSD €	Veränderung TSD €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	20.848,00	19.174,50	1.673,50
Finanzanlagen	2,80	2,80	0,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	747,50	780,20	-32,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	567,40	392,10	175,30
Sonstiges Umlaufvermögen	82,80	113,50	-30,70
Rechnungsabgrenzung	15,60	12,50	3,10
Gesamtvermögen	22.264,10	20.475,60	1.788,50



Verursachung, so ist festzustellen, dass die altersbedingten Auszüge bzw. gekündigte Wohnungen verstorbener Mitglieder von 6 auf 8 angestiegen sind – dies bestätigt damit den langfristigen Trend von weniger als 10 Fällen im Jahr. Die Wechsel aus sonstigen und privaten Gründen stellen weiterhin den Hauptanteil von Kündigungen dar. Auch hier hat sich ein Richtwert um die Zahl 20 eingependelt, den wir im Berichtsjahr mit 17 Kündigungen unterschritten haben. Ein häufig genannter Grund für die Abwanderung sind die erhöhten Mobilitätsanforderungen durch den Arbeitsmarkt, aber oft auch verändernde Lebens-Partnerschaften. Die Zahl der wechselwilligen Mieter in größere Wohnungen außerhalb unserer Baugenossenschaft ist mit 4 Auszügen erfreulich gering. Tauschgesuche konnten mangels gewünschter freiwerdender Alternative (z. B. Terrasse, Balkon, EG-Wohnung, Einbauküche oder Aufzug) im Bestand nicht berücksichtigt werden. 4 Mitglieder haben Wohneigentum erworben und ihre Wohnung bei der Genossenschaft deshalb aufgegeben.

Der überwiegende Teil unseres Gebäudebestandes stammt aus der Zeit vor 1960 und wurde jeweils in den Folgejahren der beiden Weltkriege, vor dem Hintergrund großer Wohnungsknappheit, errichtet. Er entspricht der, dem Bauzeitalter gemäßen, funktionellen und wirtschaftlichen Bauweise für breite Schichten der Bevölkerung. Trotz umfangreicher Instandhaltung ergibt sich ein vielfältiger Anpassungs- und Veränderungsbedarf in technischer, funktioneller und gestalterischer Hinsicht. Dies ist und war mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden. Vieles wurde schon im bewohnten Zustand modernisiert und für unsere Mitglieder und Mieter verwirklicht.

So hat die Baugenossenschaft Münster in den letzten 5 Jahren 13,8 Mio. Euro Bestandsinvestitionen getätigt. Davon wurden 7,2 Mio. Euro für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet – das entspricht einem Durchschnittswert von 36,32 Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche.

Damit unsere Mitglieder auch im hohen Alter in der gewohnten Umgebung leben können, stehen unsere Objekte vor einem großen Anpassungsbedarf. Die Anzahl der Mitglieder die das 70. Lebensjahr

überschritten haben liegt momentan bei 23,4 % – Tendenz steigend. Die Bedürfnisse nach altersgerechtem Wohnen kann die Baugenossenschaft jedoch nicht in allen Objekten erfüllen. Die Nachrüstung mit Aufzügen und die Herstellung von barrierefreien Zugängen lassen sich oft nicht wirtschaftlich vertretbar umsetzen. Die Alternative ist dann Abriss oder Neubau.

Bereits unser Neubau in der Illerstraße 21 wurde mit Aufzug und 8 altersgerechten Wohnungen, davon 4 mit barrierefreiem Zugang und Nutzung, ausgestattet. Auch der Neubau in der Elbestraße 120–124 wird den Bedürfnissen dieser Altersgruppe Rechnung tragen. Der Aufzug und 7 barrierefreie Wohnungen sollen weiteren Mitgliedern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen sichern.

Nach Abschluss der Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten wurde im Juni 2014 mit der Neubebauung in der Elbestraße 120–124 mit 22 Wohneinheiten (vorher 12 WE) begonnen. Bis zum 31.12.2014 war der Rohbau errichtet, die Fenster eingebaut, der Dachstuhl fertiggestellt und das Gebäude winterfest gemacht. Der Aufwand im Geschäftsjahr betrug 2.397,7 Tsd. Euro. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2015 vorgesehen. Der Stand der Arbeiten befindet sich im Zeitplan. Die Erweiterung und Modernisierung des Bürogebäudes in der Freibergstraße 62 sowie des Wohngebäudes Freibergstraße 64–66 wurde abgeschlossen.

Für die Modernisierung und die laufende Gebäudeinstandhaltung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 572,9 Tsd. Euro aufgewendet. Instandhaltungsmaßnahmen in größerem Umfang waren die Erneuerung des ersten Aufzugs in der Wallensteinstraße 25 (151,7 Tsd. Euro), der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Wasserversorgung in der Elbestraße 40 (74,9 Tsd. Euro) sowie die Treppenhausrenovierungen in der Seeadlerstraße 2, 4 und 6.

Von den Rückstellungen für gesetzliche Verpflichtungen aus der Hausbewirtschaftung, nach § 10, Abs. 4 EnEV, wurden die erforderlichen Dämmungen der oberen Geschossdecken bei den restlichen Wohngebäuden durchgeführt. Der Aufwand beziffert sich auf 148,0 Tsd. Euro.

Im Zuge der Mieterwechsel wurden freigewordene Wohnungen bedarfsgerecht modernisiert und dabei 159,3 Tsd. Euro aufgewendet. Bei 5 Wohnungswechseln wurde umfassend modernisiert und dabei 132,7 Tsd. Euro aufgewendet. Für die Neuvermietung von weiteren 7 schon bedarfsgerecht umgebauten Wohnungen wurden 26,6 Tsd. Euro investiert. Dabei wurden Fußböden, Fenster, Türen, Bäder, Sanitäranlagen und Elektrik erneuert und Malerarbeiten durchgeführt. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Haus- und Wohnungsverwaltung mit Erfahrung

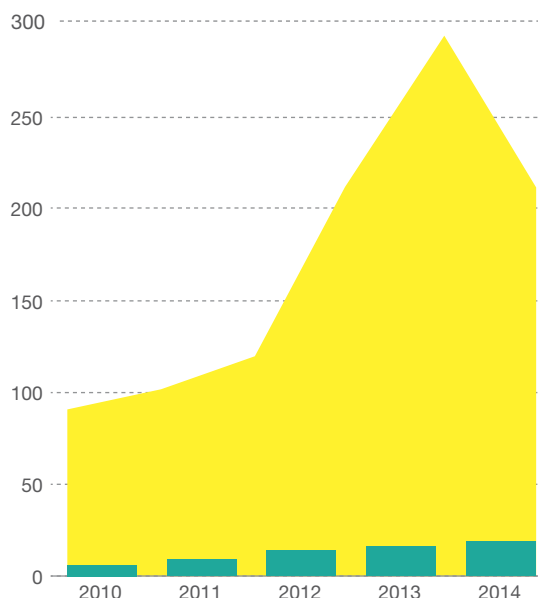
Die WEG-Verwaltung und Sondereigentumsverwaltung ist für unser Unternehmen noch von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung, soll aber zukünftig weiter ausgebaut werden. Wir verwalten 19 Eigentümergeinschaften mit 207 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 163 Garagen und Stellplätzen. In den Eigentümerversammlungen wurde uns jeweils die Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 erteilt.

Für unsere Kunden übernehmen wir die kaufmännische und technische Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), mit dem Ziel die Werterhaltung der Objekte zu gewährleisten.

Haus- und Wohnungsverwaltung Eigentümergeinschaft

Entwicklung der letzten 5 Jahre

■ Anzahl Eigentümergeinschaften
■ Anzahl Wohnungen



Kapitalstruktur	31.12.2014 TSD €	31.12.2013 TSD €	Veränderung TSD €
Eigenkapital	9.296,00	8.417,60	878,40
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	544,60	513,50	31,10
Sonstige Rückstellungen	240,10	538,10	-298,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	10.945,90	9.817,70	1.128,20
Erhaltene Anzahlungen	873,40	855,60	17,80
Sonstige Verbindlichkeiten	348,80	315,70	33,10
Rechnungsabgrenzungsposten	15,30	17,40	-2,10
Gesamtkapital	22.264,10	20.475,60	1.788,50



4.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

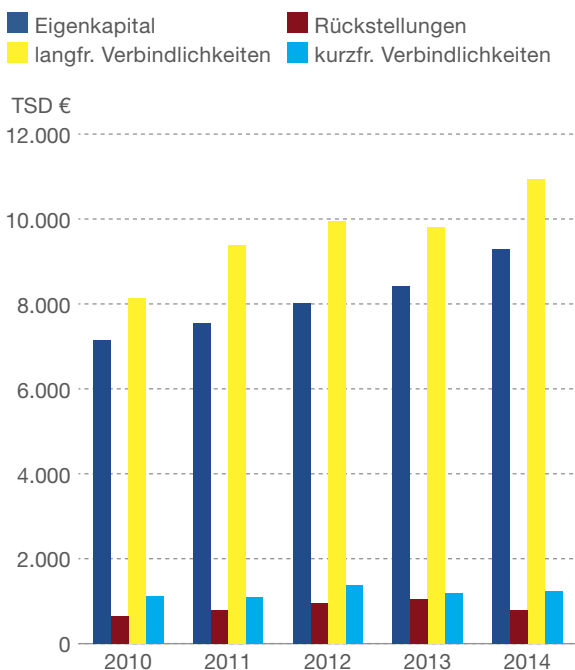
4.2.1 Vermögenslage

Die Beurteilung der Vermögenslage erfolgt über eine Strukturbilanz in der die Vermögens- und Kapitalwerte aufbereitet werden. Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um 1.788,5 Tsd. Euro erhöht. Dabei wird die Vermögensstruktur nach wie vor durch das Anlagevermögen bestimmt. Der Zuwachs wird im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Zugänge im Anlagevermögen (1.673,5 Tsd. Euro) begründet. Aktiviert wurden 2.397,7 Tsd. Euro für den Neubau und 33,8 Tsd. Euro Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung, Immaterielle Vermögensgegenstände sowie technische Anlagen und Maschinen wurde in der Summe 10,5 Tsd. Euro aufgewendet. Im Bereich des Umlaufvermögens haben sich die Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr um 175,3 Tsd. Euro erhöht, die „Unfertigen Leistungen“ um 32,7 Tsd. Euro verringert und die Forderungen um 30,7 Tsd. Euro ebenfalls verringert.

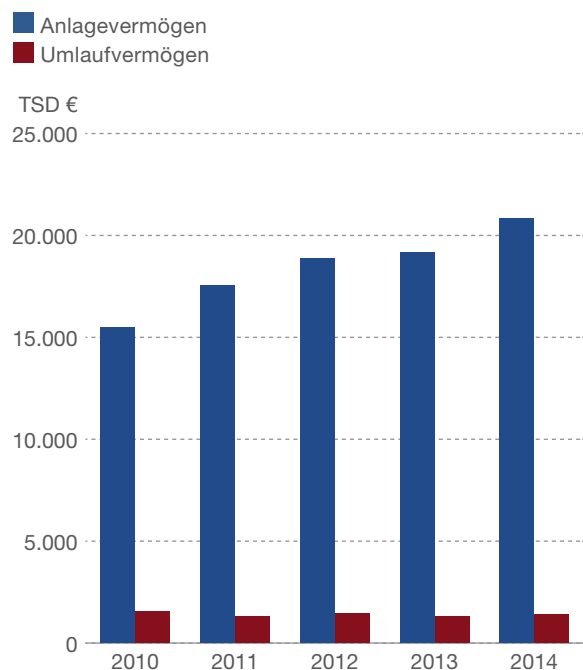
Das Eigenkapital hat sich durch Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen, die Erhöhung der Geschäftsguthaben und den Bilanzgewinn 2014 um 878,4 Tsd. Euro erhöht. Die Pensionsrückstellungen mit einer Zuschreibung in Höhe von 31,1 Tsd. Euro werden dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angepasst. Die „Sonstigen Rückstellungen“ verringern sich um 298,0 Tsd. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 1.128,2 Tsd. Euro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert, während die „Sonstigen Verbindlichkeiten“ als größten Posten 73,0 Tsd. Euro nicht abgehobene Dividenden unserer Mitglieder enthalten.

Während die ständig wachsende Vermögensstruktur, bedingt durch die Art unserer Tätigkeit, kaum ein anderes Bild zulässt, ist bei der Kapitalstruktur ein bestimmtes Verhältnis nicht als gut oder schlecht zu bewerten. Vielmehr bedarf es der Einbeziehung zusätzlicher Sachverhalte, wie Ertragslage, Zinsniveau, Tilgungsraten, Fristen der Verbindlichkeiten, Anlagenspiegel oder Branchenvergleiche, um eine

Kapitalstruktur



Vermögensstruktur





realistische Bewertung der Kapitalstruktur vornehmen zu können.

Das Eigenkapital ist der Teil des Kapitals, das dem Unternehmen von den Anteilseignern durch Geschäftsguthaben der Mitglieder zur Verfügung gestellt wird sowie die im Unternehmen erwirtschafteten und verbliebenen Gewinnanteile. Die Eigenkapitalquote verbessert sich um 0,64 Prozentpunkte auf nun 41,75 %.

4.2.2 Finanzlage

Die Aufgabe des handelsrechtlichen Jahresabschlusses besteht nach § 264 Abs. 2 HGB darin, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage widerzuspiegeln. Bilanz und GuV sind in erster Linie zur Darstellung der Vermögens- und Ertragslage geeignet und ermöglichen nur einen bedingten Ein-

blick in die Finanzlage. Hierzu ist es notwendig die Zahlungsströme aufzudecken, um Erkenntnisse zu gewinnen, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet, wofür diese verwendet und welche zusätzlichen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dazu wird die Kapitalflussrechnung (siehe unten) erstellt.

Grundvoraussetzung für die gute Finanzlage eines Unternehmens ist es liquide und so jederzeit in der Lage zu sein, seinen anstehenden finanziellen Verpflichtungen gerecht zu werden. Der Cashflow beträgt im Berichtsjahr 1.682,0 Tsd. Euro. Daraus konnten die planmäßigen Tilgungen getätigt werden – darüber hinaus trug der Cashflow zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen bei. Der Mittelabfluss für Investitionstätigkeiten, hauptsächlich bedingt durch den Neubau in der Elbestraße 120–124, ergab 2.442,0 Tsd. Euro.

Kapitalflussrechnung	Angaben in TSD €	
	WJ 2014	WJ 2013
Jahresüberschuss	887,2	364,3
+ Abschreibung	768,5	770,5
– aktivierte Eigenleistung	0,0	0,0
+ Abschreibung auf Forderungen	7,7	6,8
+ Veränderung Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	2,5	3,8
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	31,1	19,0
– Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	-15,0	0,0
= Cashflow	1.682,0	1.164,4
+ Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-298,0	74,6
+ Veränderung kurzfristiger Aktiva	50,2	56,0
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	48,6	-211,0
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.482,8	1.084,1
– planmäßige Tilgung	-580,0	-604,9
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	902,8	479,1
– Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.442,0	-1.097,8
– Tilgungen aus Ausleihungen	0,0	0,0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-2.442,0	-1.097,8
+ Einzahlung aus Darlehensvaluierung	1.728,0	483,0
– Außerplanmäßige Tilgung	-4,8	0,0
+ Zunahme Geschäftsguthaben	56,4	91,7
– Auszahlungen für Dividende	-65,1	-59,5
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	1.714,5	515,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	175,3	-103,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	392,1	495,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	567,4	392,1



Um alle finanziellen Verpflichtungen zu bedienen, waren planmäßige Darlehensaufnahmen (1.728,0 Tsd. Euro) notwendig. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 160,3 Tsd. Euro stehen unsere Guthaben bei den Kreditinstituten (425,9 Tsd. Euro) gegenüber, so dass deren Zahlungsfähigkeit vollständig aus Mitteln des abgelaufenen Wirtschaftsjahres gesichert ist. Der Liquiditätsüberschuss in Höhe von 265,6 Tsd. Euro und die Mieteinnahmen Januar bis März 2015 bilden eine solide Finanzierungsgrundlage für das 1. Quartal 2015. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten als größten Posten angesammelte Dividenden (91,7 Tsd. Euro), die erfahrungsgemäß nicht zur Auszahlung kommen, sondern durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile dem Eigenkapital zugeführt werden und so im Unternehmen verbleiben.

4.2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 887,2 Tsd. Euro erzielt. Davon wurden 560,0 Tsd. Euro den Rücklagen zugewiesen. Da dieser Teil des Jahresüberschusses in der Genossenschaft verbleibt, erhöht sich dem entsprechend sowohl das Eigenkapital als auch das Vermögen. Das erzielte Jahresergebnis aus den einzelnen Leistungsbereichen ist in der nachfolgenden vereinfachten Kostenstellenrechnung dargestellt.

Nach wie vor sind die wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung die Basis für die gute Ertragslage unserer Genossenschaft. Die Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) und die Erträge aus

der Stromeinspeisung spielen eine eher untergeordnete Rolle, ergänzen aber unser Leistungsspektrum sowie unser unternehmerisches Betätigungsfeld.

Die Steigerung der Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Sollmieten begründet. Das „Sonstige betriebliche Ergebnis“ ist durch die Auflösung nicht verbrauchter Rückstellungen in Höhe von 138,5 Tsd. Euro geprägt und nicht zuletzt hat die Verringerung der Verwaltungskosten in Höhe von 272,5 Tsd. Euro zur Erzielung des sehr guten Jahresergebnisses beigetragen. Die erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands und dieser wiederum sichert unsere zukünftigen Erträge.

Die kontinuierliche Optimierung der Ertragslage ist eine unserer wichtigsten unternehmerischen Aufgaben unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder. Um dieses Ziel zu erreichen sind wir bestrebt moderate Mietanpassungen durchzuführen, Bauzeiten bei Wohnungsmodernisierungen zu verkürzen und temporäre Leerstände bei Mieterwechsel zu vermeiden. Planmäßige Modernisierungsmaßnahmen sind mit Mietanpassungen verbunden, welche stets im Einvernehmen mit den Mitgliedern weitgehend über Mieterhöhungsvereinbarungen vorgenommen werden. Neuvermietungen orientieren sich nach dem geltenden qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart.

Wirtschaftsjahr/Betriebsfunktion	2014 TSD €	2013 TSD €	Veränderung TSD €
Hausbewirtschaftung	1.502,10	1.349,60	152,50
Betreuungstätigkeit	62,10	62,60	-0,50
Kapitaldienst	2,10	1,50	0,60
Summe Deckungsbeiträge	1.566,30	1.413,70	152,60
- Verwaltungsaufwand	828,70	1.101,20	-272,50
Betriebsergebnis	737,60	312,50	425,10
Sonstiges betriebliches Ergebnis	149,60	51,80	97,80
Jahresergebnis vor Steuern, vom Einkommen und Ertrag	887,20	364,30	522,90
Steuern vor Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	887,20	364,30	522,90

Auf die Aussagekraft der Bezugsgrößen „Jahresüberschuss“ oder „Bilanzgewinn“ sollte abschließend hingewiesen werden.

Sehr häufig hört man bei Gesprächen mit Mitgliedern, aber auch mit Geschäftspartnern, dass die wirtschaftliche Beurteilung eines Unternehmens oder eines Geschäftsjahres relativ einfach durch den Vergleich des Jahresüberschusses oder des Bilanzgewinnes mit dem des Vorjahres erfolgt – oder eben nur der erzielte Gewinn als einziger Maßstab zur Beurteilung dient. Dies führt zwangsläufig zu einer Fehleinschätzung – vor allem in der Wohnungswirtschaft – da ein gepflegter Wohnungsbestand der wichtigste Grundstein für eine zukünftig gute Ertragslage ist. Bei der Durchführung größerer Investitionen geht der Gewinn oft im Anschluss an die Investitionen zurück. Dies ist teilweise durch das höhere Abschreibungsvolumen bedingt, aber auch durch die Tatsache, dass sich Investitionen oft erst nach einer gewissen Anlaufzeit (Mieterhöhungsfristen) in höheren Erträgen auswirken.

Für die Baugenossenschaft Münster a.N. eG hat die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes absolute Priorität. Wertsteigerung durch bauliche Verbesserungen der Wohnqualität bei gleichzeitig bezahlbaren Mietpreisen für unsere Mitglieder, sowie kontinuierlicher, nachhaltiger Wertzuwachs unseres Wohnungsbestandes sind dabei die verfolgten Ziele.

4.3 Nachtragsbericht

Sonstige Angaben

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

4.4 Risikomanagement und Risikobericht

Risiken sind untrennbar mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung auch negativ beeinflussen. Sie resultieren aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich in der Möglich-

keit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens gefährden, bis hin zur existenziellen Bedrohung führen. Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und Fehlentscheidungen zu vermeiden ist der zentrale Auftrag für das Risikomanagement. Das Risikomanagement unterstützt die Selbstverwaltung. Die Mitglieder als Eigentümer entscheiden in den Gremien über die Belange der Genossenschaft. Das bedeutet, dass sie in der Selbstverantwortung stehen und für die Entscheidungen, die sie selbst bzw. der von ihnen bestellte Aufsichtsrat und Vorstand getroffen haben, auch selbst einstehen.

Risikomanagement

Risikomanagement im weiteren Sinn beinhaltet den Umgang mit allen Risiken, die aus den Führungs- und den Durchführungsprozessen in einem Unternehmen entstehen können. Die Fähigkeit Risiken rechtzeitig zu erkennen, richtig zu beurteilen und gezielt zu steuern stellt eine der zentralen Kompetenzen in jedem Unternehmen dar. Die Beherrschung des Risikos unter allen relevanten Aspekten ist damit ein entscheidender Faktor für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg. Den Rahmen für das Risikomanagement bilden die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat verabschiedete Geschäftsstrategie. Darauf aufbauend wurden unter strenger Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit die Risikoarten und die Risikobereitschaft für die einzelnen Geschäftsfelder definiert. Damit soll ein professioneller und bewusster Umgang mit den Risiken sichergestellt werden.

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a.N. eG ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt. Dies erleichtert die Kommunikation zwischen den Mitgliedern, der Verwaltung, der Vorstandsebene und dem Aufsichtsrat. Durch einen kontinuierlichen Informationsfluss ist sichergestellt, dass alle relevanten Geschäftsvorfälle von der Geschäftsführung kommuniziert, Risiken erkannt und Fehlentscheidungen vermieden werden. Vorstandssitzungen finden im wöchentlichen Turnus statt. Dem Aufsichtsrat mit Wohnungs- und Prüfungsausschuss wird regelmäßig in seinen Sitzun-



gen über die Geschäftstätigkeit berichtet. Die Organe der Baugenossenschaft haben über alle die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Die unternehmerische Risikopolitik ist stets vom Prinzip der Vorsicht geprägt.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controlling-Instrumente – vor allem der Wirtschaftsplan sowie der Finanz- und Investitionsplan. Unsere Datenverarbeitung (GES) ermöglicht eine Vielzahl von zeitnahen Auswertungen. Einige werden täglich bereitgestellt, andere periodisch. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Vielzahl von Abrufen und Reports bei Bedarf sofort zu tätigen. Arbeitsplatzbeschreibungen, Entscheidungsbefugnisse einzelner Mitarbeiter sowie vordefinierte Geschäftsabläufe und Kommunikationswege sind ein weiterer wichtiger Bestandteil. Aufzeichnungen zu Grundbucheintragungen und Ertragswertmittlungen werden laufend fortgeschrieben. Zur Analyse des technischen Zustands der Gebäude wird das Gebäudebewertungssystem „Analysis Suite/mevivo“ eingesetzt, um Instandhaltungsmaßnahmen zielgerecht planen, budgetieren und steuern zu können.

Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche „Risikoinventur“ im Rahmen der Bilanzanalyse, wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

Risikobewertung einzelner Geschäftsfelder

Mietwohnungen

Obwohl laut Prognosen die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist für unsere Region bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerungszunahme von 2,3 % zu erwarten. Auch ein Anstieg der Haushalte wird prognostiziert. Wir gehen davon aus, dass die gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart weiter anhält. So wie bereits in den letzten Jahren, haben wir sowohl für das Jahr 2015 als auch bei unserer mittelfristigen Planung eine hohe Auslastung angesetzt, die knapp unter der Vollvermietung liegt. Das Risi-

kopotential beschränkt sich im Wesentlichen auf Mietausfälle und temporäre Leerstände. Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind gestiegen. Mit der Strategie unsere Wohnungsbestände stetig weiter zu verbessern, wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Mietausfälle sollten im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend bleiben. Bei den Heiz- und Betriebskosten wird sich die steigende Tendenz fortsetzen. Für unseren Bestand bestehen weitgehende Interessentenanfragen. Problematisch sehen wir jedoch das sich verändernde Mieterklientel. Die Verweildauer in den Wohnungen wird kürzer und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Mietwohnung (z. B. auch selbst Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen auszuführen) wird geringer und reicht bis zur Verursachung von Wohnungsschäden hin.

Erschwerend in unserem Bestreben bezahlbaren Wohnraum anzubieten, erweist sich zunehmend das Regulierungsbedürfnis des Gesetzgebers bzw. der Landesbauordnung. E-Wärmegesetz, Energieanpassungsverordnung, Eichgesetz, Trinkwasserverordnung, Rauchwarnmelder usw. mögen zwar alle ihre Berechtigung haben, verteuern aber zweifelsfrei die Miete und die Mietnebenkosten.

Zinsentwicklung

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel werden auch zukünftig durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln bereitgestellt. Die Baugeldzinsen sind auf einem historisch tiefen Niveau. Deutsche Staatsanleihen bleiben als Hort der Sicherheit gefragt und das drückt auch die Baugeldzinsen. Damit ist der Baugeldkunde zum Nutznießer der Euro-Krise geworden. Der eingeschlagene Weg der Geldpolitik zur Bekämpfung der Staatsschuldenkrise im Euroraum wird auf Sicht von 1–2 Jahren dazu führen, dass der Leitzins weiterhin niedrig bleibt und damit auch die Baugeldkonditionen in Deutschland.

Die Kreditbeschaffung verlief, aufgrund unserer vertrauensvollen Beziehungen zu unseren Finanzpartnern, aber auch als Folge unserer soliden Geschäftslage, problemlos. Unser Bonitätsindex ist weiterhin mit sehr gut ausgewiesen. Im Rahmen der jährlichen



Bilanzanalysen werden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet und Eckwerte für die mittelfristige Planung vorgegeben. Dabei wurden weder existenzielle Gefährdungspotenziale für das Unternehmen noch bedrohlich belastende Einflüsse auf den Geschäftsverlauf festgestellt. Das Fremdkapital wurde als angemessen und die Zinsbelastung als durchaus tragbar befunden.

Unsere Zinsbindungsfristen sind über einen Zehnjahreszeitraum verteilt und demnach ist das Zinsänderungsrisiko absehbar. Auch Zinsen unterliegen Zyklen. Die Hoch- und die Tiefzinsphasen folgen immer nachgelagert den Konjunkturzyklen und diese werden immer kürzer. Über den Zehnjahreszeitraum gesehen sollte dies ausgleichende Wirkung haben.

Geschäftspartner

Insgesamt liegen uns von den für uns tätigen Handwerksbetrieben, gemäß den eingeholten Wirtschaftsauskünften, keine negativen Beurteilungen vor. Wir gehen auch weiterhin davon aus, dass alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden.

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

Chancenbeurteilung

Die stabile Geschäftsentwicklung der letzten Jahre sollte sich aufgrund der weitgehend konstanten Mieteinnahmen und einer soliden Finanzierungsbasis auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Als Konsequenz der steigenden Lebenserwartung und der erhöhten energetischen Anforderungen an Wohnimmobilien sind auch über das Jahr 2015 hinaus weitere Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig. Diese qualitativen Herausforderungen aber auch stärker ausdifferenzierte Wohnungswünsche der Mieter bestimmen die künftigen Investitionsmaßnahmen.

Die Rahmenbedingungen, Investitionen in den Wohnungsbestand zu tätigen, sind derzeit günstig. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin vorhanden – das Zinsniveau ist auf einem historischen Tiefstand und wird es voraussichtlich auch noch einige Zeit bleiben. Auch wir sehen diese Bedingungen als eine Chance weiterhin verstärkt in unseren Bestand zu investieren.

Die Angst vor Inflation, die Unsicherheit vieler anderer Anlageformen, schwankende Börsenkurse, ein schwächelnder Euro sowie Ungewissheit über die Zukunft der Eurozone veranlassen sowohl professionelle Investoren als auch private Haushalte verstärkt in Wohneigentum zu investieren. Dazu kommt das nach wie vor sehr niedrige Zinsniveau. In Ballungsräumen führt das starke Interesse an Wohnimmobilien jedoch dazu, dass die Preise deutlich aber auch unverhältnismäßig ansteigen. Mittlerweile spricht man hinter vorgehaltener Hand bereits von einer Blasenbildung – andere Marktteilnehmer von einer bereits seit langem fälligen Preiskorrektur.

Bedenklich erweist sich die Entwicklung der Baukosten als entscheidender Preistreiber beim Neubau. Dazu kommen noch Rechts- und Energievorschriften, Bauverordnungen, Vorschriften für Tiefgaragen oder Parkplätze, Dach- und Wandbegrünungen und vieles mehr, welche dazu führen, dass Wohnen teurer wird. Der Preisanstieg der letzten 10 Jahre betrug bei GdW-Unternehmen 47%. Ähnlich verhält es sich auch bei den Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Hohe Herstellungskosten und bezahlbare Mieten sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur schwer vereinbar. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Dieser Auftrag ist in § 1 der Satzung festgeschrieben.

Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2015 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieses Wirtschaftsplanes weiter für unsere Mitglieder an der Erweiterung,



Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes arbeiten.

Zusammenfassend sind zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende als auch für die nächsten Jahre, keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar, die zu einer dauerhaft bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage führen könnten.

4.5 Prognosebericht

Ausblick

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG wird auch in Zukunft die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre fortführen. Vorstand und Aufsichtsrat haben ein beachtliches Modernisierungs- und Bauprogramm für die kommenden Jahre beschlossen sowie eine langfristige Instandhaltungsplanung auf Basis der Bestandserhebung und Bedarfsbewertung entwickelt.

Auch für das Jahr 2015 haben wir hohe Investitionen vorgesehen.

Neubautätigkeit

In der Elbestraße 120–124 entstehen 2 moderne Gebäude mit 22 Wohnungen, 22 Tiefgaragenplätzen und 14 Fahrradstellplätzen. 7 Wohnungen werden barrierefrei zugänglich und mit Aufzug erreichbar sein. Der Stand der Arbeiten befindet sich im Zeitplan. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2015 vorgesehen und wird im Jahr 2015 voraussichtlich weitere 1.295 Tsd. Euro kosten. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist groß – wir gehen deshalb von einer zügigen Vermietung aus. Als Durchschnittsmiete für den Neubau wird 11 Euro pro qm angestrebt.

Modernisierung

Schwerpunkte unserer Modernisierungstätigkeit werden die beiden Gebäude Elbestraße 132 und Mainstraße 124 sein. Für das Gebäude Elbestraße 132 ist eine umfassende Modernisierung vorgesehen – mit Fassadenerneuerung und Vollwärmeschutz, Balkonanbauten, Erneuerung der Fenster,

der Stromsteigleitungen und der Außenanlage sowie die Ausstattung mit einer Zentralheizungsver-sorgung. Die Kosten sind auf 350 Tsd. Euro veranschlagt.

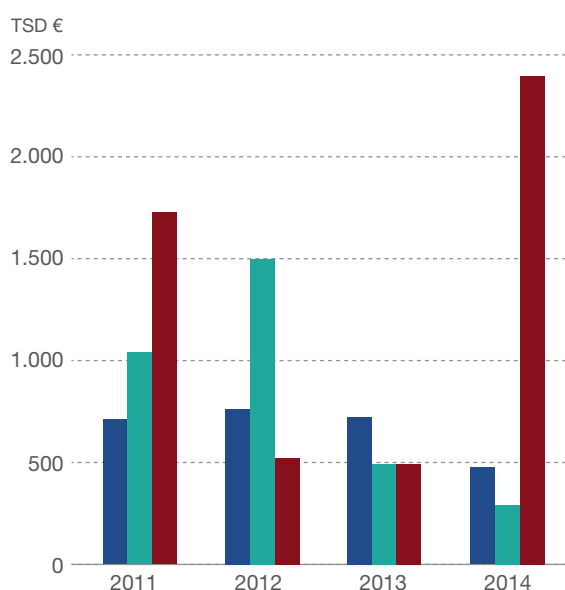
Für die Mainstraße 124 sind die Fassadenerneuerung mit Vollwärmeschutz und die Balkonanbauten als wichtigste Maßnahmen zu erwähnen. Im Investitionsplan sind 362 Tsd. Euro dafür vorgesehen.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand ist im Geschäftsjahr 2015 ein Betrag in Höhe von 410 Tsd. Euro vorgesehen, wobei die Erneuerung des zweiten Aufzugs in der Wallensteinstraße 25 die umfangreichste Einzelmaßnahme ist. Weiterhin werden die bei Wohnungswechsel frei werdenden älteren Wohnungen auf ihren Standard überprüft und ggf. durch umfassende Modernisierung an die zeitgemäßen Wohnungsansprüche angepasst. Wir rechnen hierbei mit ca. 10 Wohneinheiten bis zum Jahresende 2015 und einem Aufwand in Höhe von 300 Tsd. Euro. Für Schönheitsreparaturen sind 100 Tsd. Euro vorgesehen.

Bauvolumen

■ Instandhaltungsaufwand
■ Modernisierungsaufwand
■ Neubau (Mietwohnung/Gewerbe)





Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2015 Investitionen in Höhe von 2.860 Tsd. Euro vorgesehen – eine beachtliche Summe für unsere Unternehmensgröße. Doch die Ertragskraft der Genossenschaft ist stark genug, um auch diese Aufwendungen zu schultern. Begünstigt durch die aktuell niedrigen Bauzinsen werden wir unsere Investitionstätigkeit auch weiterhin auf hohem Niveau fortführen.

Gebäude auf dem technischen Prüfstand

Die Bestandserhebung mit der Software „Analysis Suite/mevivo“ dokumentiert den Gebäudezustand und die daraus resultierenden Investitionen. Dabei lassen sich Dringlichkeiten und Rangfolgen abbilden. Auch im Jahr 2015 wird die Firma WOWI-Consult Gebäudebegehungen vornehmen. Hierbei werden besonders die Veränderungen zum letzten Erhebungsjahr dokumentiert und die Außenanlagen sowie die Verkehrssicherungsauflagenerfüllung überprüft, dokumentiert und bewertet.

Für alle Gebäude liegen verbrauchsorientierte Energiepässe (Gültigkeit bis 2018) vor. Die ersten bedarfsorientierten Energiepässe sind erstellt. Ebenso gibt es für alle Gebäude Thermografieaufnahmen, die Rückschlüsse auf die energetischen Gegebenheiten, Dämmungen und Abstrahlungen aufzeigen.

Wirtschaftlichkeit und Mitgliedernähe haben Priorität

Das bedeutet, dass wir Strategien für die Gebäude entwickeln, bei denen ggf. aufgrund der gesetzlichen Energieeinsparverordnung (EnEV) in absehbarer Zeit aufwendige Modernisierungen anfallen. Anhand eingehender Untersuchungen werden wir prüfen, bei welchen Gebäuden eine sinnvolle Modernisierung möglich ist oder aber, ob ein Abriss mit anschließendem Neubau in Erwägung gezogen werden muss. Selbstverständlich wird dabei kein Mitglied ungehört bleiben. Für rechtzeitigen Ersatz tragen wir Sorge.

Unser Konzept: anspruchsvoll und zukunftsorientiert

Unser Modernisierungskonzept erfüllt die gehobenen Ansprüche: Zeitgemäße Energiewirtschaft, moderner Komfort, ansprechende Gestaltung bis hin zur zukunftsorientierten multimedialen Aus-

stattung haben gleichermaßen Einzug in unsere modernisierten Objekte genommen. Derart aufwendig modernisierte Gebäude sind trotz öffentlicher Förderung kurzfristig nicht immer rentabel. Dennoch sind wir davon überzeugt, dass wir mit unserer anspruchsvollen Strategie die Bedürfnisse des Marktes am Besten erfüllen und so den richtigen Weg in die Zukunft beschreiten.

Die Baugenossenschaft unternimmt große Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand den zeitgemäßen und marktgerechten Wohnbedürfnissen anzupassen. Dabei werden Umbauten zu seniorengerechten Wohnungen immer wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten haben, welche schon seit vielen Jahren in der Genossenschaft zuhause sind und es auch bleiben möchten. Den veränderten Bedürfnissen dieser älter werdenden Menschen müssen und möchten wir Rechnung tragen, um ihnen die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich in ihren Wohnungen zu leben.

Viele zufriedene Mitglieder, die heute in modernisierten Wohnungen leben, bestätigen uns in unserem eingeschlagenen Weg. Bei ihnen möchten wir uns auch an dieser Stelle herzlich für die Geduld und Unterstützung während der für alle Beteiligten anstrengenden Umbauphase bedanken.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die geplanten Investitionen in den kommenden Jahren sind beachtlich und können gemäß Zeitstufenplan erfüllt werden, wenn in diesem Zusammenhang die Mieteinnahmen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls entsprechend angepasst werden. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,89 Euro pro qm und ist damit immer noch auf einem im Vergleich zur Marktmiete niedrigen Niveau. Wir erwarten eine Erhöhung der Sollmieten um ca. 3,0 % im Geschäftsjahr 2015.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 geht von einem Jahresüberschuss in Höhe von 285,0 Tsd. Euro aus. Dieser fällt im Vergleich zum Vorjahr geringer aus, ist aber durch den höheren Instandhaltungsaufwand gerechtfertigt. Damit wird auch weiterhin eine Erhöhung der Ergebnismittel gewährleistet



sowie eine angemessene Dividendenausschüttung ermöglicht.

Im ersten Quartal 2015 ist insgesamt keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Daher gehen wir von der Erreichung der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft aus. Der bisherige Verlauf entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der vom Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinschaftlichen Sitzung am 27. Januar 2015 beschlossen wurde.

Fazit

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG wird auch in den nächsten Jahren den eingeschlagenen Kurs der Bestandspflege und -erweiterung fortsetzen. Unser Wohnungsbestand ist gepflegt und größtenteils zeitgemäß. Wir blicken, aufgrund der bereits vorgenommenen Modernisierungen und geplanten Investitionen für die nächsten Jahre, positiv in die Zukunft.

Unsere Wohnungen sind gefragt, wir haben stabile Mieterstrukturen und funktionierende Hausgemeinschaften. Das Mietausfallrisiko ist überschaubar. Unsere Baugenossenschaft hat gerade in den letzten Jahren eindrucksvoll unter Beweis gestellt, über welche Potentiale sie verfügt.

Wir sind innovativ und zukunftsorientiert, unsere Mitglieder fühlen sich gut betreut und wohnen gerne bei uns. Wir sind ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und für die Landeshauptstadt Stuttgart – wir leben „Das Bündnis für Wohnen“! Und das soll auch so bleiben.

Stuttgart, den 05.05.2015

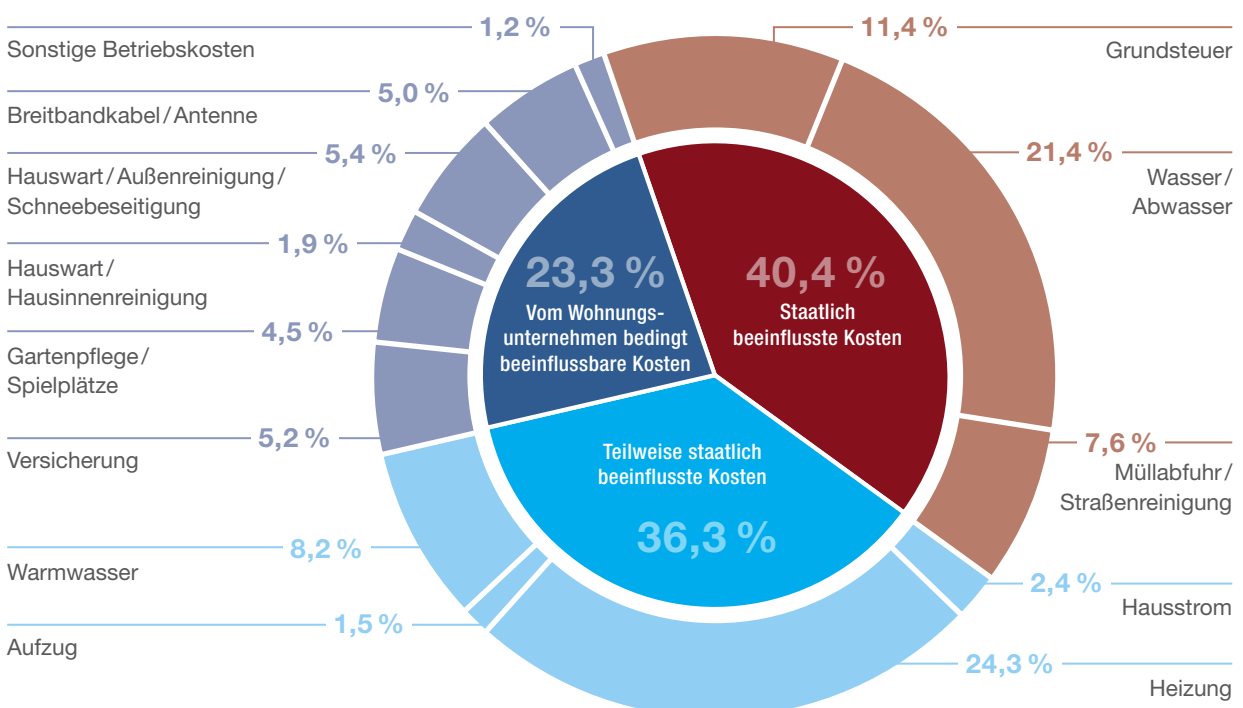
Der Vorstand

Rosenberg-Pohl

Kanzleiter

Weigelt

Anteile der einzelnen Kostenarten an den gesamten Betriebskosten 2014



Die durchschnittlichen Jahreskosten für einen durchschnittlichen Musterhaushalt der Baugenossenschaft Münster a.N. eG mit 60 qm Wohnfläche betragen 1.355,93 Euro.

5. Jahresabschluss

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.694,00	2.183,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.066.721,28		17.732.230,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	343.239,54		359.781,54
Grundstücke ohne Bauten	75.490,75		529.485,88
Technische Anlagen und Maschinen	231.872,00		246.397,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.711,00		148.833,00
Anlagen im Bau	3.007.312,31		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	20.844.346,88	155.654,07
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		20.850.790,88	19.177.314,77
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	745.824,86		777.984,92
Andere Vorräte	1.685,18	747.510,04	2.242,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.048,31		11.155,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.007,38		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	71.707,64	82.763,33	102.385,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	425.961,22		319.338,51
Bausparguthaben	141.479,65	567.440,87	72.741,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.992,00		12.471,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.574,91	15.566,91	0,00
Bilanzsumme		22.264.072,03	20.475.633,78

PASSIVSEITE	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.143,56		46.096,52
der verbleibenden Mitglieder	1.784.859,32	1.836.002,88	1.733.497,29
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	887.653,12		797.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 90.000,00 Vorjahr Euro 40.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	2.599.811,60		2.129.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 470.000,00 Vorjahr Euro 240.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.645.279,48	7.132.744,20	3.626.202,54
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 19.076,94 Vorjahr Euro 23.304,81			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	887.229,77		364.307,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	560.000,00	327.229,77	280.000,00
Eigenkapital insgesamt		9.295.976,85	8.417.568,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	544.601,00		513.537,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	188.110,54	784.711,54	486.103,47
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.945.923,58		9.817.671,79
Erhaltene Anzahlungen	873.440,90		855.628,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.313,43		36.998,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.318,27		159.277,81
Sonstige Verbindlichkeiten	143.115,10	12.168.111,28	119.408,58
Rechnungsabgrenzungsposten		15.272,36	17.438,60
Bilanzsumme		22.264.072,03	20.475.633,78

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.183.059,12		4.073.058,28
b) aus Betreuungstätigkeit	64.466,23		62.618,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.553,79	4.285.079,14	36.276,81
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-32.160,06	30.860,43
Sonstige betriebliche Erträge		186.365,86	78.653,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.536.161,70		1.622.794,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.241,63	1.538.403,33	2.139,21
Rohergebnis		2.900.881,61	2.656.534,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	435.984,76		451.525,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	108.937,74	544.922,50	96.629,74
davon für Altersversorgung: Euro 27.365,36 Vorjahr Euro 15.993,13			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		768.499,55	770.504,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		291.779,27	542.333,27
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	115,74		115,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.030,86	2.146,60	1.374,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		308.593,35	332.729,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		989.233,54	464.302,19
Sonstige Steuern		102.003,77	99.994,44
Jahresüberschuss		887.229,77	364.307,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		560.000,00	280.000,00
Bilanzgewinn		327.229,77	84.307,75



5.3 Anhang des Jahresabschlusses 2014

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:

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	3 bis 14 Jahre
andere Bauten	Restnutzungsdauer- methode bei 10, 20, 30, 33 und 50 Jahren Gesamtnutzungs- dauer	
Wohngebäude selbst erstellt	Restnutzungsdauer- methode bei einer Gesamtnutzungs- dauer 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 Illerstr. 19/21 (VE 60/Neubau) wird mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestr. 84/86 (VE 26) werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Balkonbauten 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 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.

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

Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 %. Renten- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von jeweils 1,5 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0 % p.a. berücksichtigt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeit-

punkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG hat die Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben der Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften und der Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen als Handlungsbevollmächtigter übernommen. In dieser Eigenschaft werden im Namen der Baugenossenschaft Münster drei Treuhandkonten geführt.

Folgende Salden werden zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Marketinginitiative		
Girokonto Nr. 2724463		15.818,94 Euro
Girokonto Nr. 7441118561		35.873,56 Euro
ARGE Stuttgart		
Girokonto Nr. 8575551		546,99 Euro

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	32.933,98
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.128.568,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.040.187,84
Grundstücke ohne Bauten	570.162,46
Technische Anlagen und Maschinen	291.970,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.318,53
Anlagen im Bau	0,00
Bauvorbereitungskosten	155.654,07
	34.457.861,26
Finanzanlagen	
Andere Finanzanlagen	2.750,00
	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt	34.493.545,24

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 745.824,86 Euro (Vorjahr 777.984,92 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	33.463,54 Euro
Gesetzliche Prüfung	32.000,00 Euro
Bilanzerstellung/Steuerberatung	14.000,00 Euro
Verwaltungskosten	32.647,00 Euro
Instandhaltungen innerhalb von 3 Monaten	30.000,00 Euro
Prozessrisiken	36.000,00 Euro
Gesetzliche Verpflichtungen der Hausbewirtschaftung	10.000,00 Euro



und Verlustrechnung

Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
4.311,58	22.363,91			11.187,65	3.694,00	2.800,58
33.806,88				15.095.653,75	17.066.721,28	699.315,88
				696.948,30	343.239,54	16.542,00
		-453.995,13		40.676,58	75.490,75	
2.579,77				62.677,98	231.872,00	17.104,77
3.614,32	3.674,75			151.547,10	119.711,00	32.736,32
2.397.663,11		609.649,20			3.007.312,31	
		-155.654,07			0,00	
2.437.664,08	3.674,75	0,00	0,00	16.047.503,71	20.844.346,88	765.698,97
					2.750,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00	0,00
2.441.975,66	26.038,66	0,00	0,00	16.058.691,36	20.850.790,88	768.499,55

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

Forderungen	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Sonstige Vermögensgegenstände	40.736,31	63.467,77

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon			gesichert	
		Restlaufzeit			Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.945.923,58 (9.817.671,79)	592.607,26 (607.121,67)	2.427.525,84 (2.477.024,31)	7.925.790,48 (6.733.525,81)	10.945.923,58 (9.817.671,79)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	873.440,90 (855.628,77)	873.440,90* (855.628,77)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.313,43 (36.998,94)	43.947,07 (34.762,66)		1.366,36 (2.236,28)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.318,27 (159.277,81)	152.026,61 (140.435,96)	8.291,66 (18.841,85)			
Sonstige Verbindlichkeiten	143.115,10 (119.408,58)	143.115,10 (119.408,58)				
Gesamtbetrag	12.168.111,28 (10.988.985,89)	1.805.136,94 (1.757.357,64)	2.435.817,50 (2.495.866,16)	7.927.156,84 (6.735.762,09)	10.945.923,58 (9.817.671,79)	GPR GPR

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



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 Euro	191,00 Euro
Zinsaufwendungen	24.643,00 Euro	24.410,00 Euro

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	Euro
Auflösung von Rückstellungen	138.460,07
Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	2.402,72
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4.977,99
Erträge aus früheren Jahren	10.597,64
Erträge aus Tilgungszuschuss	15.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abbruchkosten Elbestraße	24.369,25
Abschreibung auf Mietforderungen	7.695,53
Zuführung zur Rückstellung für Prozessrisiken	10.043,70
Aufwendungen für frühere Jahre	1.109,99

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	2	0
	6	1

Es bestehen zwei Arbeitsverhältnisse mit Auszubildenden sowie wurden 9 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	1.203
Zugang 2014	40
Abgang 2014	47
Ende 2014	1.196

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 51.362,03 Euro erhöht.

Die Haftsumme beträgt 191.360,00 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.120,00 Euro 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) (Vorsitzender)
Manfred Kanzleiter Dipl. Ing (FH) i. R. (stellv. Vorsitzender)
Herbert Weigelt Beamter i. R. (Schriftführer)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hubert Holzapfel Kaufm. Angestellter i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ronald Burkhardt Betriebswirt (stellv. Vorsitzender)
Katja Krull M. Sc. Gerontologie, Universität Stuttgart (Schriftführerin)
Frank Peichl Dipl. Ingenieur
Steffen Polinski Dipl. Ingenieur
Renate Polinski Bezirksvorsteherin
Rosemarie Wertz Steuerbevollmächtigte

ab 30.06.2014:

Florian Frisch Bauingenieur
Dietmar Bulat Betriebswirt und Kaufm. Leiter

Stuttgart, den 31.03.2015

Der Vorstand:

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt

6. Erläuterungen zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Zugegangen sind weitere GES-Lizenzen (Multisession 2.785,14 Euro), zusätzliche Antivirenprogramme (673,68 Euro) sowie ein GES-Sonderprogramm (V013 Kista – Kirchensteuer Mitglieder für 852,76 Euro).

Ausgewiesen werden diverse GES-Lizenzen, Programme für die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung (AnalysSuite), Wiflow Visio, Windows-Lizenzen, AVM KEN (E-Mail-Lösung) und das WEG-Verwaltungsprogramm Win-Casa.

Die Abschreibung erfolgt linear auf die Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Für das Verwaltungsgebäude in der Freibergstraße 62 (VE 18) sind weitere Fremdkosten für die Büroerweiterung in Höhe von 17.162,97 Euro angefallen. Bei den Objekten in der Freibergstraße 64/66 (VE 7) sind noch Restkosten für die Generalmodernisierung (inklusive Dachausbauten) in Höhe von 16.643,91 Euro angefallen.

Abschreibungen

Die Abschreibungsgrundsätze sind in den allgemeinen Angaben ausführlich erläutert, im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Änderungen der Abschreibungsgrundsätze vorgenommen.

Ausweis

Der Ausweis betrifft 85 Mietwohngebäude mit 606 Wohneinheiten, 3 gewerbliche Einheiten, 1 Geschäftsstelle, 1 Nachbarschaftstreff und 3 Lager der Baugenossenschaft, sowie 118 Garagen und 102 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Wohn- und Geschäftsbauten beträgt 39.647,7 qm. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Der Ausweis betrifft 1 Versammlungsraum, 1 Lebensmitteladen, 72 Garagen und 45 Stellplätze. Die Abschreibungssätze wurden beibehalten.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Grundstücke ohne Bauten

Die Umbuchung aus Grundstücken ohne Bauten, in Höhe von 453.995,13 Euro, betreffen die Grundstücke für die Neubebauung in der Elbestraße 120–124. Weiterhin werden unverändert 6 Gartengrundstücke mit einer Gesamtfläche von 4.402 qm ausgewiesen.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Technische Anlagen und Maschinen

Ausgewiesen werden 8 Photovoltaikanlagen, 1 Blockheizkraftwerk, 3 Satellitenanlagen sowie diverse Wäsche- und Trocknungsautomaten.

Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zugegangen sind verschiedene geringwertige Wirtschaftsgüter in Sammelposten 2014 in Höhe von insgesamt 2.342,02 Euro.

Abgegangen mit einem Buchwert in Höhe von 0,00 Euro ist der GWG-Sammelposten 2010.

Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren. Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Anlagen im Bau

Der Zugang in Höhe von 3.007.312,31 Euro, aus den Umbuchungen (Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten) sowie den Fremdkosten aus Lieferungen und Leistungen, betrifft den Neubau in der Elbestraße 120–124.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.



Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten in Höhe von 155.654,07 Euro wurden durch Umbuchung den Anlagen im Bau zugeführt.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Finanzanlagen

Ausgewiesen werden 55 Geschäftsanteile zu je 50,00 Euro bei der Volksbank Stuttgart eG. Die Haftungssumme beträgt insgesamt 2.750,00 Euro.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

Andere Vorräte

Ausgewiesen werden zwei Herde für Einbauküchen sowie vorrätige Lüfterfilter.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Ausgewiesen werden rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen

Forderungen aus Vermietung	9.960,05 Euro
Sonstige Mietforderungen	<u>88,26 Euro</u>
Bilanzausweis	10.048,31 Euro

Forderungen aus anderen

Lieferungen und Leistungen 1.007,38 Euro

Ausgewiesen werden Forderungen an die EnBW aus dem Betrieb des Blockheizkraftwerkes.

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Bilanzausweis 71.707,64 Euro enthält als große Posten die Forderungen in Höhe von 9.652,85 Euro an das Finanzamt aus Umsatzsteuer 2013 und 2014, Schadensersatzansprüche an Versicherungen in Höhe von 1.813,11 Euro, die Instandhaltungsrücklagen für die WEG Freibergstraße 34 und Freibergstraße 68 in Höhe von 40.736,31 Euro sowie die bis zum Jahresende bezahlten laufenden monatlichen Hausgelder in Höhe von 14.178,25 Euro.

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben bei verschiedenen Kreditinstituten werden mit 425.961,22 Euro ausgewiesen. Kassenbestand (2.040,04 Euro) und Kassenbericht stimmen überein.

Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.

Bausparguthaben

Ausgewiesen wird ein Guthaben in Höhe von 141.479,65 Euro bei der Wüstenrot Bausparkasse.

Die Bausparsumme des Vertrages mit der Nummer 61 634 3815 beträgt 520.000,00 Euro, die mit der Nummer 64 876 9202 weitere 1.050.000,00 Euro.

Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.

Rechnungsabgrenzungsposten Geldbeschaffungskosten

Der Ausweis beinhaltet 9.992,00 Euro Geldbeschaffungskosten. Die Abschreibungen werden nach der Dauer der Zinsbindung bzw. der Laufzeit des Darlehens bemessen.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Andere Rechnungsabgrenzungen

Der Ausweis beinhaltet 5.574,91 Euro Kosten für Fernüberwachung mit Leistungszeitraum 2015.

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Ausgewiesen werden Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 1.784.859,32 Euro. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder belaufen sich auf 51.143,56 Euro, davon 36.903,56 Euro für gekündigte Geschäftsanteile und 14.240,00 Euro für durch Tod ausgeschiedene Mitglieder. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 51.362,03 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 191.360,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.120,00 Euro vermindert. Die Gesamtsumme der Geschäftsguthaben beträgt zum Jahresende 1.836.002,86 Euro.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 8–12.



Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Aus dem Jahresüberschuss 2014 wurden 90.000,00 Euro (10 % Pflichtzuweisung laut Genossenschaftsgesetz) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Sie hat sich dadurch auf 887.653,12 Euro erhöht.

Bauerneuerungsrücklage

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt 2.599.811,60 Euro, davon wurden 470.000,00 Euro aus dem Jahresüberschuss 2014 zugewiesen.

Andere Ergebnisrücklagen

Stand 01.01.2014	3.626.202,54 Euro
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2013	<u>19.076,94 Euro</u>
Bilanzausweis	3.645.279,48 Euro

Bilanzgewinn 2013

Gemäß dem Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.06.2014 wurde aus dem Bilanzgewinn 2013 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % des Geschäftsguthabens am 01.01.2013, mit einer Gesamtsumme von 65.230,81 Euro, vorgenommen. Die Auszahlung erfolgte satzungsgemäß 14 Tage nach der Mitgliederversammlung.

Ermittlung Bilanzgewinn 2014

Jahresüberschuss	887.229,77 Euro
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-90.000,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-470.000,00 Euro</u>
Bilanzgewinn	327.229,77 Euro

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 %. Renten- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von jeweils 1,5 %, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 in Höhe von 120.000,00 Euro gem. Art. 67 Abs. 3 S 1 EGHGB beibehalten. Unverändert werden weiterhin davon noch verbliebene 52.000,00 Euro ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme für folgende ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerberatung und Bilanzierungskosten	14.000,00 Euro
Prüfungskosten 2013	16.000,00 Euro
Prüfungskosten 2014	16.000,00 Euro
Rückstellung für Verwaltungskosten	23.900,00 Euro
Prozessrisiken	36.000,00 Euro
Archivierungskosten	5.747,00 Euro
Berufsgenossenschaft	3.000,00 Euro
Rückstellung für Resturlaub 2014	33.463,54 Euro
Rückstellungen aus gesetzlicher Verpflichtung	10.000,00 Euro
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	<u>30.000,00 Euro</u>
Gesamtrückstellung	188.110,54 Euro



Die Rückstellungen für Verwaltungskosten betreffen interne Bilanzierungskosten, die Nebenkostenabrechnungen sowie interne Kosten der Abrechnungserstellung für die Fremdverwaltung.

Die Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen aus der Hausbewirtschaftung betrifft die nach § 10, Abs. 4 EnEV erforderliche Dämmung der oberen Geschossdecken in Wohngebäuden.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 33.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

Stand 01.01.2014	9.817.671,79 Euro
Darlehenszugänge	1.728.000,00 Euro
Planmäßige Tilgung	579.968,71 Euro
Tilgungszuschuss	19.825,00 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Abgang	14.412,50 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Zugang	<u>14.458,00 Euro</u>
Bilanzausweis 31.12.2014	10.945.923,58 Euro

Gleichlautende Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen liegen vor. Die Einzelnachweise zu den einzelnen Darlehenskonten ergeben sich aus Anlage 13, die Berechnung der aufgelaufenen Zinsen ist aus Anlage 14 ersichtlich. Die Zugänge bei den KfW-Darlehen wurden ihrer Bestimmung nach verwendet.

Erhaltene Anzahlungen

Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen für Heizung, Wasser und Betriebskosten in Höhe von 873.440,90 Euro, die im Rahmen der Umlageabrechnungen 2014 abgerechnet werden.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Enthalten sind überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von	59.219,43 Euro
davon	
- Mietvorauszahlungen für 2015 lt. Konto 4900	-15.272,36 Euro
- Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	<u>1.366,36 Euro</u>
Summe Verbindlichkeiten	45.313,43 Euro

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 4 und 15.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus:	
Bautätigkeit	8.121,75 Euro
Instandhaltung	78.910,83 Euro
Betriebskosten	60.677,83 Euro
Garantieeinbehalte (Konto 4421)	8.291,66 Euro
sonstige Lieferungen und Leistungen	<u>4.316,20 Euro</u>
Bilanzausweis	160.318,27 Euro

Es werden stichtagsbezogene Verbindlichkeiten und Sicherheitseinbehalte ausgewiesen.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 16.

Sonstige Verbindlichkeiten

enthalten Auseinandersetzungsguthaben (38.127,94 Euro), nicht abgehobene Dividende (91.715,65 Euro), Umsatzsteuer 2014, Einzahlungen auf künftige Anteile und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern. Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sind einzeln aus Anlage 9 ersichtlich.	
Bilanzausweis 2014	143.115,10 Euro

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für das Jahr 2015 in Höhe von 15.272,36 Euro.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.



Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Darin enthalten sind die Sollmieten für Wohnungen, Garagen, Abstellplätze und gewerbliche Räume in Höhe von 3.286.143,45 Euro, die abgerechneten Betriebs-, Wasser- und Heizungskosten in Höhe von 908.011,39 Euro sowie Erlöse aus Sondereinrichtungen, Satellitenanlagen und sonstigen Vermietungen in Höhe von 11.867,54 Euro.

Erlösschmälerungen in Höhe von 11.295,19 Euro sind als Folge kurzfristiger Leerstände bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entstanden. Die in diesem Zusammenhang angefallenen Betriebskosten betragen 11.668,07 Euro.

Der Einzelnachweis der Sollmieten ist aus Anlage 17, der Erlösschmälerungen aus Anlage 18 und der abgerechneten Umlagen aus Anlage 19 ersichtlich.

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

Ausgewiesen werden die vereinnahmten Verwaltergebühren aus der WEG-Betreuung in Höhe von 58.380,01 Euro sowie Gebühren aus sonstiger verwaltungsmäßiger Betreuung für Dritte in Höhe von 6.086,22 Euro.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Bei den Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Erlöse für Stromlieferungen aus Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen sowie Erlöse für Mobilfunkstationen.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Ausgewiesen wird eine Bestandsverminderung in Höhe von 32.160,06 Euro. Diese ergibt sich aus dem Saldo der Bestandserhöhung aus nicht abgerechneten Kosten von 873.203,30 Euro und aus der Bestandsminderung der abgerechneten Ansprüche von 905.363,36 Euro.

Der Nachweis für die aktivierten Betriebskosten ist aus Anlage 3 ersichtlich.

Sonstige betriebliche Erträge

Diese enthalten Erträge aus der Auflösung nicht-verbrauchter Rückstellungen (138.460,07 Euro), Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten (4.977,99 Euro), Auflösung von Wertberichtigungen (2.402,72 Euro), Erträge aus Erstattung Umlagekassen (12.237,43 Euro), Erträge aus früheren Jahren (10.597,64 Euro), Erträge aus Tilgungszuschuss (15.000,00 Euro), Mahn- und Bearbeitungsgebühren sowie andere sonstige Erträge.

Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen sind die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, bestehend aus den Betriebskosten in Höhe von 762.485,52 Euro, den Instandhaltungskosten mit 702.192,41 Euro, der Zuführung zur Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 30.000,00 Euro sowie den anderen Aufwendungen in Höhe von 41.483,77 Euro. Von den Betriebskosten werden 756.812,50 Euro im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen weiterverrechnet.

Die Einzelnachweise ergeben sich aus Anlage 26.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Diese bestehen im Wesentlichen aus den Kosten für SAT-Anlagen und für das Blockheizkraftwerk Illerstraße 19.

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

Ausgewiesen sind die Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle, die Ausbildungsvergütung, die Lohnkosten für die Raumpflege, Aufwandsentschädigungen für die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder, Rückstellungskosten aus Resturlaub sowie interne Kosten für Bilanzerstellung, Betriebskosten- und WEG-Abrechnungen für das Geschäftsjahr 2014.

Vom Personalaufwand (einschließlich Sozialabgaben) werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 20.746,77 Euro (Vorjahr 19.260,69 Euro) weiterverrechnet.



Hauswartkosten weiterverrechnet
als Betriebskosten 3.112,86 Euro
Haustechnikerkosten weiterverrechnet
als Betriebskosten 10.610,19 Euro
Haustechnikerkosten weiterverrechnet
als Heizkosten 7.023,72 Euro

Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung

Hier sind die gesetzlichen Pflichtabgaben (81.572,38 Euro), Aufwendungen für die Altersversorgung (20.864,36 Euro) und die Veränderung zur Pensionsrückstellung (6.501,00 Euro) erfasst.

Abschreibungen

Ausgewiesen werden 768.499,55 Euro Abschreibungen für Vermögensgegenstände des immateriellen Anlagevermögens und Sachanlagen. Abschreibungsgrundsätze sowie Abschreibungssätze sind im Bilanzanhang ausführlich erläutert. Der Einzelnachweis der Abschreibungen für Bauten ist aus der Anlage 22, für die immateriellen Vermögensgegenstände und andere Sachanlagen aus Anlage 23 ersichtlich.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Höhe von 291.779,27 Euro beinhalten im Wesentlichen Post- und Telefonkosten, Kosten des Büromaterials und der Geschäftsräume, Versicherungsbeiträge, Kosten der Elektronischen Datenverarbeitung, Leasinggebühren für Büroausstattung, Unterhaltskosten Firmen-PKWs, Aufwendungen für die Mitgliederversammlung und den Aufsichtsrat, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Bilanzerstellung, Rechtsanwaltsgebühren, Verbandsbeiträge, Notargebühren und sonstige Kosten des Unternehmens. Als besonderer Posten werden die restlichen Abrisskosten Elbestraße 118–126 (24.369,25 Euro) geführt.

Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Bei den Erträgen aus Wertpapieren in Höhe von 115,74 Euro handelt es sich um die Dividende für die Geschäftsanteile bei der Volksbank Stuttgart e.G.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden 2.030,86 Euro Zinserträge aus Bankguthaben, Bausparverträgen und anteiligen WEG-Instandhaltungsrücklagen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Ausweis in Höhe von 308.593,35 Euro enthält die planmäßigen Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, Zinszahlungen gegenüber Kreditinstituten, Bereitstellungszinsen, Zinsen für Mietkautionen und Abzinsungsaufwand für Pensionsrückstellungen. Der Einzelnachweis ist aus den Anlagen 13 und 25 ersichtlich.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Unter dieser Position werden im Jahr 2014 weder Aufwand noch Ertrag ausgewiesen.

Sonstige Steuern

Ausgewiesen wird die Grundsteuer für die Miethäuser und Geschäftsstelle in Höhe von 98.036,12 Euro, für die unbebauten Grundstücke 3.274,65 Euro und die KFZ-Steuer mit 693,00 Euro. Die Grundsteuer für die Miethäuser wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet.

Der Einzelnachweis für die Grundsteuer ergibt sich aus Anlage 26.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss	
2014 beträgt	887.229,77 Euro
davon sind gemäß	
§ 38 Abs. 2 der Satzung	
- der gesetzlichen Rücklage	-90.000,00 Euro
- der Bauerneuerungsrücklage	-470.000,00 Euro
zugewiesen worden.	
Bilanzgewinn 2014	327.229,77 Euro

Stuttgart, den 05.05.2015

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl

Kanzleiter

Weigelt

7. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014



*Hubert Holzapfel,
Aufsichtsratsvorsitzender*

In der am Montag, den 30. Juni 2014 stattgefundenen 90. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2013 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Hubert Holzapfel und Frank Peichl ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Hubert Holzapfel

und Frank Peichl erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurden die Herren Dietmar Bulat und Florian Frisch gewählt.

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

<u>Vorsitzender</u>	<u>Hubert Holzapfel</u>
<u>Stellvertreter</u>	<u>Ronald Burkhardt</u>
<u>Schriftführer</u>	<u>Katja Krull</u>
<u>Prüfungsausschuss</u>	<u>Ronald Burkhardt</u>
	<u>Dietmar Bulat</u>
	<u>Katja Krull</u>
	<u>Rosemarie Wertz</u>
<u>Wohnungsausschuss</u>	<u>Frank Peichl</u>
	<u>Florian Frisch</u>
	<u>Renate Polinski</u>
	<u>Steffen Polinski</u>



*Neu im Aufsichtsrat:
Dietmar Bulat (links) und Florian Frisch (rechts)*

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend informiert und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns immer zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2014 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2015 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. 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.

Der Prüfungsausschuss hat das Rechnungswesen laufend und sehr sorgfältig geprüft. Dabei wurden zusätzlich zu den Belegen auch der Miet- und Pachtein-gang, der Zahlungsverkehr, die Kasse und schließlich der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Das Rechnungswesen ist übersichtlich geführt. Die Prüfungsergebnisse sind dem Vorstand vorgetragen worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Bau- und Wohnungsausschuss wurde vom Vorstand laufend über Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert. Die angekündigten Baumaßnahmen wurden wie geplant ausgeführt. Schwerpunkt war auch 2014 der Neubaubeginn Elbestraße 120–124 mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage. Durch den zügigen Baufortschritt ist mit dem Bezug des neuen Gebäudes im Sommer dieses Jahres zu rechnen.



Weiter wurde in unserem Hochhaus in der Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg geplant und teilweise begonnen 2 Aufzugskabinen auszuwechseln. Eine davon konnten wir noch 2014 in Betrieb nehmen, die zweite wurde im Januar 2015 ersetzt. In diesem Zusammenhang möchten wir uns bei den Mietern für ihr Verständnis während der Bauzeit bedanken.

Auch der Einbau von Rauchmeldern war ein Thema. Die Installation von Rauchmeldern in bestehenden Gebäuden wurde zum 1. Januar 2015 Pflicht. Die Baugenossenschaft musste mit Hochdruck an qualitativ hochwertigen Lösungen arbeiten, um den Mietern bestmöglichen Schutz zu bieten. Der Einbau gelang dann doch noch zum Jahresende 2014.

Um sich ein Bild über die Mittelverwendung für Modernisierungen und Instandhaltungen als auch über den Zustand der Gebäude und Außenanlagen zu machen, wird sich der Bau- und Wohnungsausschuss regelmäßig vor Ort einfinden und informieren.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Jahres 2014 wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt, mit dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Geschäftsbericht des Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 samt Lagebericht und Anhang zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu genehmigen.

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

Am 1. Januar 2015 war unser Vorstandsmitglied Herr Manfred Kanzleiter 20 Jahre für die Baugenossenschaft tätig. Unser Vorstandsmitglied Herr Herbert Weigelt war am 19. Juni 2014 25 Jahre im Dienste der Baugenossenschaft. Zunächst war Herr Weigelt vom 19. Juni 1989 bis 31. Januar 1999 im Aufsichtsrat und

wechselte dann in den Vorstand. Beiden Herren gratuliert der Aufsichtsrat recht herzlich und bedankt sich für ihren Einsatz zum Wohle der Baugenossenschaft.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2014 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidern turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Renate Polinski und Herr Ronald Burkhardt aus.

Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl dieser Personen empfehlen.

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG hat ihren genossenschaftlichen Förderauftrag auch in diesem Jahr wieder voll erfüllt. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist es, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten.

Abschließend nimmt der Aufsichtsrat die Gelegenheit wahr, den Behörden, Firmen und Banken, den Handwerkern sowie den Architekten für ihre Unterstützung zu danken. Danke auch an die haupt- und nebenberuflichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem Geschäftsführer der Baugenossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder und Mieter. Alle zusammen haben mit ihrer Arbeit erneut zu einem für die Baugenossenschaft geschäftlich sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

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

Stuttgart, 05.05.2015

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Die Genossenschaft im Überblick

Unternehmensdaten 31.12.2014

Gründung:	03.03.1919
Bilanzsumme:	22,26 Mio. Euro
Eigenkapital:	9,30 Mio. Euro
Umsatzerlöse	4,29 Mio. Euro, davon 4,18 Mio. Euro aus Hausbewirtschaftung

Mitglieder und Geschäftsanteile

1.196 Mitglieder haben 11.160 Geschäftsanteile. Jedes Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft mit mindestens einem Pflichtanteil in Höhe von 160,00 Euro. Bei Vergabe einer Wohnung sind laut Satzung über diesen Pflichtanteil hinaus noch 9 weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (Geschäftsguthaben 1.600,00 Euro).

Personal

Im Jahresdurchschnitt hat die Genossenschaft 6 vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter, 2 Auszubildende, 1 Teilzeitbeschäftigte und 9 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

Im Eigentum der Genossenschaft

befinden sich 85 Mietwohngebäude mit 606 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen), mit 4 Gewerbeeinheiten (u. a. Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Postfiliale, Fernsehreparaturwerkstatt, Physiotherapeutische Praxis) und 1 Geschäftsstelle. Darüber hinaus 8 Photovoltaikanlagen, 1 Blockheizkraftwerk, 1 Versammlungsraum, 1 Nachbarschaftstreff, 3 Lagerräume, 5 Tiefgaragenbauten, 11 Garagenbauwerke und 1 Garagendeck mit insgesamt 190 Garagenplätzen sowie 147 PKW-Stellplätze im Freien. Die Gemeinschaftswaschküchen (drei) sind mit modernen Geräten ausgestattet. Der Wohnungsbestand ist überwiegend modernisiert, die Wohnungen sind mit Bad oder Dusche ausgestattet, die Beheizung erfolgt über Fernzentral-, Sammel- oder Etagenheizung, mehrheitlich sind Balkone vorhanden.

Instandsetzung und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden 3.163,7 Tsd. Euro in den Wohnungsbestand investiert. Für allgemeine Gebäudeinstandhaltung und Wohnungsmodernisierung wurden 732,2 Tsd. Euro aufgewendet. Die Erweiterung und Modernisierungsarbeiten des Bürogebäudes in der Freibergstraße 62, sowie des Wohngebäudes Freibergstraße 64–66 wurden abgeschlossen. Der Aufwand im Berichtsjahr betrug nochmals 17,1 Tsd. Euro für das Bürogebäude und 16,6 Tsd. Euro für das Wohngebäude Freibergstraße 64–66.

Neubau

Nach Abschluss der Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten wurde im Juni 2014 mit der Neubebauung in der Elbestraße 120–124 begonnen. Hier entstehen 2 moderne Gebäude mit 22 Wohnungen, 22 Tiefgaragenplätzen und 14 Fahrradstellplätzen. 7 Wohnungen werden barrierefrei zugänglich und mit Aufzug ausgestattet sein. Bis zum 31.12.2014 war der Rohbau errichtet, die Fenster eingebaut, der Dachstuhl fertiggestellt und das Gebäude winterfest gemacht. Der Aufwand im Geschäftsjahr betrug 2.397,7 Tsd. Euro.

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Münster a.N. eG
 Auflage: 750 Exemplare
 Titelbild: Elbestr. 120–124, 70376 Stuttgart

Herstellung:

kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht GbR
 Gutenbergring 69a
 D-22848 Norderstedt

*Gut und sicher wohnen
ein Leben lang!*



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG gegr. 1919

Geschäftsstelle:

Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart

Telefon 07 11-59 50 506-0
Telefax 07 11-59 50 506-9
E-Mail info@bg-muenster.de
Internet www.bg-muenster.de

Bereitschaftsdienst:

Gebäudetechnik 07 11- 59 50 506-4

Offene Besuchszeiten:

*Für Mitglieder, Mieter, Interessenten
und Besucher*

Dienstag von 14:00 bis 17:30 Uhr
Donnerstag von 8:30 bis 11:30 Uhr

Für Wohnungseigentümer (WEGs)

Donnerstag von 10:00 bis 11:30 Uhr
und von 14:00 bis 15:30 Uhr
Weitere Sprechzeiten –
jeweils nach Vereinbarung