

Bericht über das Geschäftsjahr **2015**



*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 2015

Inhalt

Einladung		2
Vorschlag Satzungsänderung		3
Vorwort		5
1. Wir über uns	Verwaltungsorgane	6
	Rückblick Mitgliederversammlung 2015	7
	Jubilare	8
	Verstorbene Mitglieder	9
	Statistik + Zahlen	10
	Mehrgenerationenhaus Elbestraße 120 – 124	12
	Nachbarschaftstreff	13
3. Aktuelles Thema	Hinein in die Stadt – Heraus aus der Stadt	14
4. Lagebericht	4.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes	17
	4.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
	4.3 Nachtragsbericht	28
	4.4 Risikomanagement und Risikobericht	28
	4.5 Prognosebericht	31
5. Jahresabschluss	5.1 Bilanz	34
	5.2 Gewinn- und Verlustrechnung	36
	5.3 Anhang des Jahresabschlusses	37
6. Erläuterungen zum Jahresabschluss		41
7. Bericht des Aufsichtsrates		47



Einladung

zu der am Montag, dem 27. Juni 2016, um 17:30 Uhr (Saalöffnung 17:00 Uhr)
in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster, Murgtalstraße 60, stattfindenden

92. ordentlichen Mitgliederversammlung

Tagesordnung

- I. Begrüßung, Eröffnung, Ehrungen**
- II. Berichte**
 - a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2014
- III. Beschlussfassung über:**
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015
 - b) Verteilung des Bilanzgewinns 2015
 - c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- IV. Anträge**

(§ 31 Abs. 3 und 4 der Satzung)
- V. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 23 der Satzung**

Es scheidet turnusgemäß aus:
Die Mitglieder Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski.
- VI. Satzungsänderungen**

(Die beabsichtigten Änderungen der Satzung sind in dieser Einladung als Anlage beigefügt.)

Der gemeinschaftliche musikalische Abschluss der Veranstaltung wird durch die „A-Cappella Ladies“ gestaltet.

Anträge § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 13.06.2016, 12:00 Uhr, bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2015 sowie der Lagebericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen ab dem 13.06.2016 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

Die Stimmkarte zu den Beschlussfassungen erhalten Sie beim Eintritt zur Versammlung. Beim Betreten des Versammlungsraumes ist der Mitgliedsausweis vorzuzeigen.

Stuttgart, den 10. Mai 2016

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Der Vorstand
Michael Rosenberg-Pohl
Manfred Kanzleiter
Herbert Weigelt

Die Baugenossenschaft Münster gilt als kleine Genossenschaft gem. HGB.

Dieser Sachverhalt löst Änderungen in diversen Paragraphen (§§ 12, 21, 29, 33, 36, 37 und 42) der Satzung (Stand 18.10.2004) aus.

Das bedeutet den künftigen Verzicht auf die Verpflichtung des Vorstands, einen Lagebericht zu erstellen. Gemäß dem Handelsgesetzbuch ist unser Unternehmen aufgrund seiner Größe nicht verpflichtet, einen inhaltlich sehr anspruchsvollen Lagebericht zu erstellen. Hier besteht die seithe-

rige Verpflichtung allein aus der Satzung heraus. Sie werden auch in Zukunft einen ausführlichen Rechenschaftsbericht des Vorstandes zum jeweiligen Geschäftsjahr erhalten.

Uns liegt allerdings sehr viel daran, dies in einer allgemein verständlichen und frei gewählten Form innerhalb des Geschäftsberichtes zu tun und nicht an Vorgaben gebunden zu sein, die im Kern mehr auf die Bedürfnisse großer Konzerne abzielen.

Beschlussfassung:

Es wird der Beschluss gefasst, die §§ 12, 21, 29, 33, 36, 37 und 42 von der bisherigen Form dahingehend zu ändern, dass mit Eintragung der Satzungsänderung die abgeänderten Paragraphen als wirksam erachtet werden. Dem zufolge wird der Vorstand ermächtigt, die beschlossene Satzungsänderung bis zum 31.12.2016 beim Genossenschaftsregister einzutragen damit sie zur nächsten Mitgliederversammlung wirksam werden kann.

Mit freundlichem Gruß
Baugenossenschaft Münster a. N. eG

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt

Anlage zur Einladung zur 92. Mitgliederversammlung am 27. Juni 2016

Folgende Satzungsänderung erfolgt:

alt	neu
IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder	IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder
<p>§ 12 Rechte der Mitglieder</p> <p>(k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, <u>des Lageberichts</u> und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern (§§ 32 Abs. 5, 37 Abs. 1).</p>	<p>§ 12 Rechte der Mitglieder</p> <p>(k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern (§§ 32 Abs. 5, 37 Abs. 1).</p>
<p>§ 21 Leitung und Vertretung der Genossenschaft</p> <p>9. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) <u>und einen Lagebericht</u> mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.</p>	<p>§ 21 Leitung und Vertretung der Genossenschaft</p> <p>9. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.</p>

<p style="text-align: center;">§ 29 Mitgliederversammlung</p> <p>2. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) <u>sowie einen Lagebericht</u> nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 29 Mitgliederversammlung</p> <p>2. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.</p>
<p style="text-align: center;">§ 33 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung</p> <p>Der Mitgliederversammlung ist Gelegenheit zu geben, zur Beratung über</p> <p>a) den <u>Lagebericht</u> des Vorstandes,</p>	<p style="text-align: center;">§ 33 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung</p> <p>Der Mitgliederversammlung ist Gelegenheit zu geben, zur Beratung über</p> <p>a) den Bericht des Vorstandes,</p>
<p style="text-align: center;">§ 36 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses</p> <p>5. <u>Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.</u></p> <p>6. Der Jahresabschluss <u>und der Lagebericht sind</u> mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 36 Geschäftsjahr und Aufstellung des Jahresabschlusses</p> <p>5. streichen</p> <p>5. Der Jahresabschluss ist mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.</p>
<p style="text-align: center;">§ 37 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss</p> <p>(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) <u>und der Lagebericht</u> des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 37 Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss</p> <p>(1) Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 42 Prüfung</p> <p>(1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung einschließlich der Führung der Mitgliederliste nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist auch der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung <u>und des Lageberichtes</u> zu prüfen.</p> <p>(5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Mitgliederversammlung auf dem vorgeschriebenen Formblatt, <u>den Lagebericht</u> mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 42 Prüfung</p> <p>(1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung einschließlich der Führung der Mitgliederliste nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist auch der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung zu prüfen.</p> <p>(5) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unverzüglich nach seiner Feststellung durch die Mitgliederversammlung auf dem vorgeschriebenen Formblatt mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.</p>

Vorwort



Michael-J. Rosenberg-Pohl

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren.

Der Baugenossenschaft Münster a.N. eG ist es im Jahr 2015 gelungen, ein überaus positives Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu erwirtschaften – obwohl viele Herausforderungen gemeistert

werden mussten.

Dies liegt, trotz der erheblichen Investitionen, im Durchschnitt der letzten zehn Jahre und ist ein sehr gutes Ergebnis angesichts des schwierigen Marktumfeldes, in dem wir uns befinden.

Sichtbare Ergebnisse haben wir 2015 mit unserem Neubau in der Elbestraße 120 – 124 in Stuttgart-Münster erzielen können. Durch die erfolgreiche Mitwirkung unserer Mitglieder und Mieter konnten wir nach 17-monatiger Bauzeit im September 2015 die 22 Wohneinheiten mit Tiefgarage beziehen. Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren sowie 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 2015 erneut entschieden einer jungen Auszubildenden die Chance zu geben, den Zugang zum Berufsleben im Rahmen unserer Genossenschaft zu erhalten.

Im letzten Jahr haben wir uns im Rahmen des Bündnisses für Wohnen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Baugenossenschaft Münster a.N. eG erneut mit dem Baufeld Balthasar-Neumann-Straße-Garagenpark (ca. 30 WE) eingebracht und die Zielsetzung verfolgt den Gesamtbestand an geförderten Wohnraum in Stuttgart mittelfristig zu erhöhen. Wir hoffen in den nächsten Monaten auf die Auslegungsbeschlüsse und auf den städtebaulichen Vertrag für den Zukauf des angrenzenden städtischen Grundstücks.

Darüberhinaus haben wir mit der Planung von sieben Wohneinheiten im Stadtteil Stuttgart-Mühlhausen im Jahr 2015 begonnen und hoffen im 4. Quartal 2016 mit dem Rohbau zu beginnen.

Beide Bauvorhaben verbinden die Zielsetzung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen mit einem zeitgemäßen und altersgerechten Standard für unsere Genossenschaftsmitglieder.

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
Vorstandsvorsitzender

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





Rückblick Mitgliederversammlung 2015

Gegen 17:30 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hubert Holzapfel am 29. Juni 2015 die 91. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 96. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten.

Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Holzapfel das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2014 umfasste, Ausblicke in die Zukunft gab und erläuterte, wo Veränderungen und Anpassungen vorgenommen werden müssen. Insbesondere betonte er die Rolle der Baugenossenschaften in der Gesellschaft und deren vorwiegende Aufgabe in der Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum. Er wies auf die nicht optimalen Rahmenbedingungen durch Politik und Gesetzgeber hin und die sich daraus ergebenden Probleme. Um sich in einer starken Gemeinschaft den Zeichen der Zeit besser anpassen zu können, organisiert sich die BG Münster zunehmend im Verbandsleben, der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften und anderen bundesweiten Kooperationen. So können die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam leichter und besser gemeistert werden.

Es folgten der Bericht des Aufsichtsrats über das Jahr 2014 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2013. Der Jahresabschluss 2014 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt, die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen und Vorstand sowie Aufsichtsrat wurden von den anwesenden Mitgliedern entlastet.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2014. Weiterhin beschließen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% brutto auf die zum 01.01.2014 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Unser Dank gilt Frau Renate Polinski und Herrn Ronald Burkhardt, die sich nach ihrem turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat wiederholt für das Amt zur Verfügung stellten und von der Versammlung einstimmig für weitere 3 Jahre im Amt bestätigt wurden.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehr-Museums unter Leitung von Bernd Jung wieder bestens. Den musikalischen Ausklang gestaltete die Bläsergruppe des Musikverein Münster e.V.





Jubilare

65-jährige Mitgliedschaft

Willy Heppeler

Mitglied 1079 seit 27.12.1951

60-jährige Mitgliedschaft

Werner Kraus

Mitglied 1195 seit 18.12.1956

50-jährige Mitgliedschaft

Rolf Hartner

Mitglied 1421 seit 07.06.1966

Rudi Breuer

Mitglied 1428 seit 28.11.1966

Horst Hildebrandt

Mitglied 1433 seit 30.12.1966

40-jährige Mitgliedschaft

Rolf Strohmaier

Mitglied 1875 seit 09.02.1976

Günter Bronner

Mitglied 1876 seit 09.02.1976

Reiner Schulze

Mitglied 1878 seit 09.02.1976

Ursula Stephan

Mitglied 1884 seit 09.02.1976

Werner Merkle

Mitglied 1892 seit 09.02.1976

Rolf Merkle

Mitglied 1893 seit 09.02.1976

Helga Kazinczy

Mitglied 1896 seit 09.02.1976

Ingeborg Tönnies

Mitglied 1899 seit 09.06.1976

Heiderose Ritter

Mitglied 1900 seit 09.06.1976

Herbert Kirchner

Mitglied 1908 seit 09.06.1976

Reiner Kaufmann

Mitglied 1909 seit 09.06.1976

Franz Kürner

Mitglied 1912 seit 09.06.1976

Renate Pabst

Mitglied 1917 seit 03.09.1976

Renate Leucht

Mitglied 1921 seit 03.09.1976

Andrea Stegmaier

Mitglied 1929 seit 03.09.1976

Bilder der Jubilarfeier von 2015



Zum Gedenken

Alexander Hellenthal

* 1. März 1936 † 3. Januar 2016



Wir trauern um unseren ehemaligen Aufsichtsrat Herrn Alexander Hellenthal, der uns am 3. Januar 2016 im Alter von 79 Jahren für immer verlassen hat. Mit Herrn Alexander Hellenthal verlieren wir einen immer nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, stets präzisen und sachbezogenen, sympathischen Menschen. In seine Amtszeit fielen etliche bedeutsame Ereignisse, die unter seiner Mitwirkung erfolgreich gemeistert wurden.

Seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a.N. eG, die er sich in 27-jähriger Arbeit als Mitglied im Prüfungsausschuss erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung.

Aufgrund seiner Verdienste wurde ihm vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Jahr 2012 die Ehrennadel in Gold verliehen.

Dankbar und mit tiefem Respekt verneigen wir uns vor seiner ehrenamtlichen Leistung für die Mitglieder der Baugenossenschaft Münster a.N. eG.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

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

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Elisabeth Klenk	Siegfried Scholz
Brunhilde Gumm	Gerhard Bauer
Esther Franke	Alexander Hellenthal
Ingeborg Geissendörfer	Pia Schlenk
Ainedin Ranjbar	Peter Wilhelm Sonder
Georgios Kioulpekidis	Ruth Müller
Helmut Mrzyk	Peter Hofmann



Statistik + Zahlen

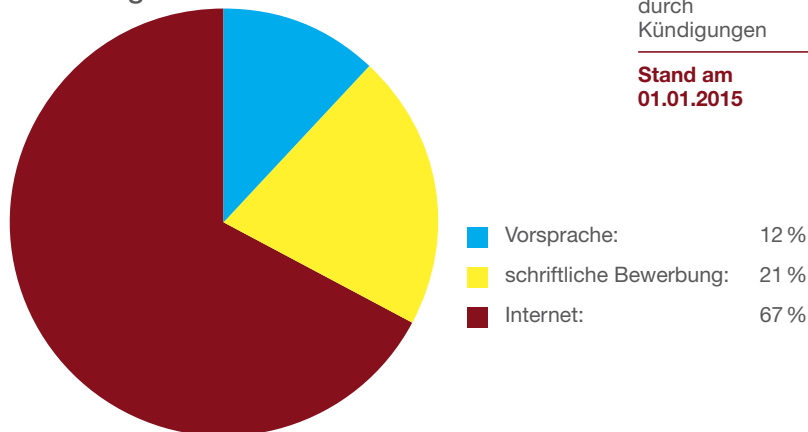
Entwicklung des Geschäftsguthabens

Ausgewiesen werden Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 1.927.775,72 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 142.916,40 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 195.360,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.000,00 Euro erhöht. Die Gesamtsumme der Geschäftsguthaben beträgt zum Jahresende 1.950.815,72 Euro. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder belaufen sich auf 23.040,00 Euro. Der Wert eines Geschäftsanteiles beträgt 160,00 Euro.

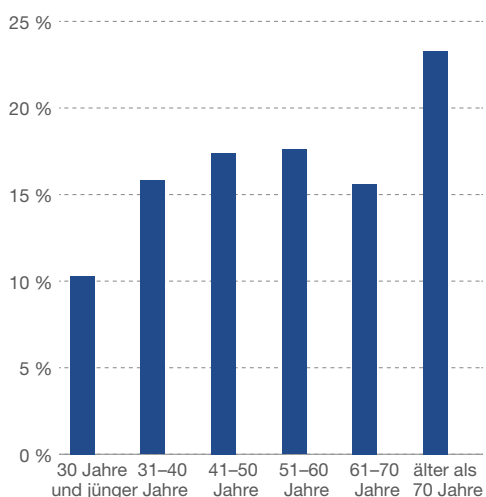
Entwicklung der Mitglieder

	Mitglieder	Anteile	Vorjahr Mitglieder	Vorjahr Anteile
Stand am 01.01.2015	1.196	11.160	1.203	10.859
Zugang:				
durch Beitritte	58	796	40	40
durch Übernahme weiterer Anteile	0	514	0	697
Summe	1.254	12.470	1.243	11.596
Abgang:				
durch Übertragung	6	75	6	104
durch Tod	15	121	10	106
durch Anteils-kündigungen	0	0	0	0
durch Kündigungen	12	117	31	226
Stand am 01.01.2015	1.221	12.157	1.196	11.160

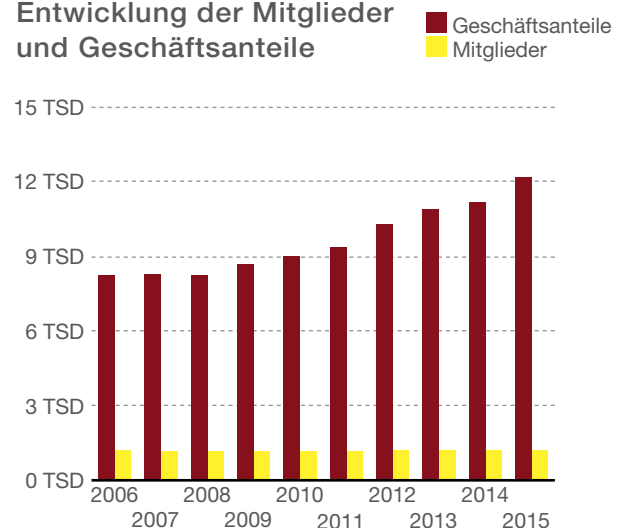
Bewerbungsart der Wohnungsbewerber 2015



Altersstruktur der Hauptmieter

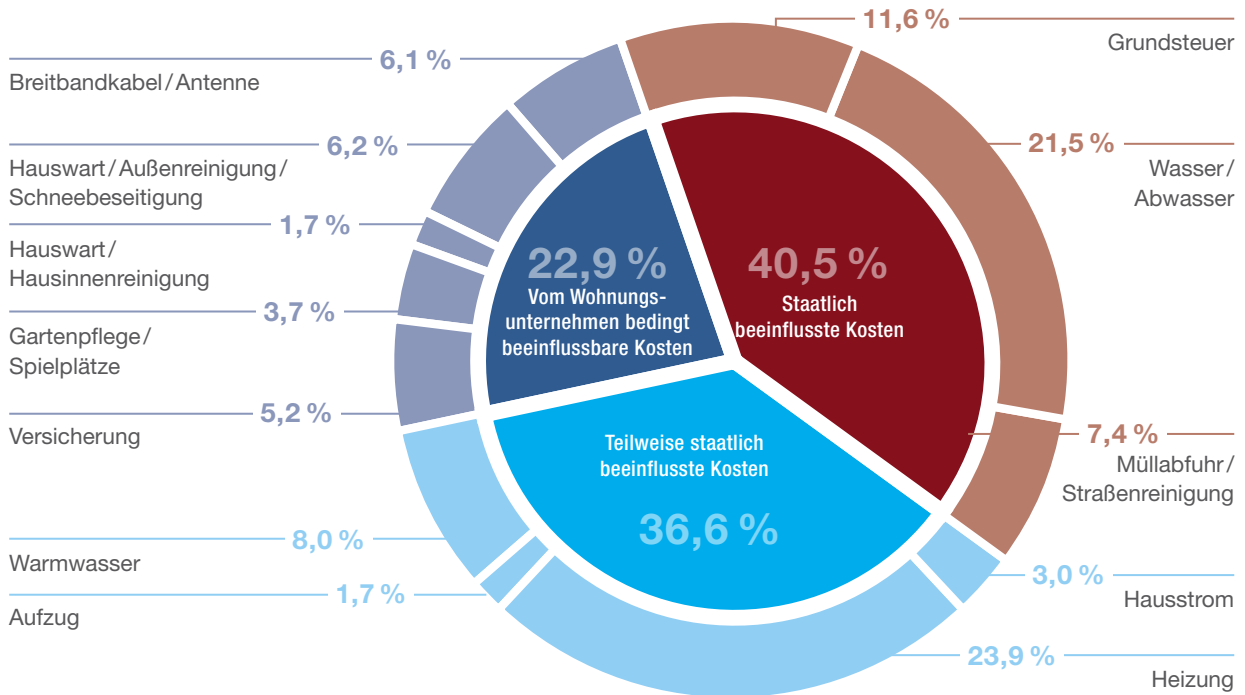


Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



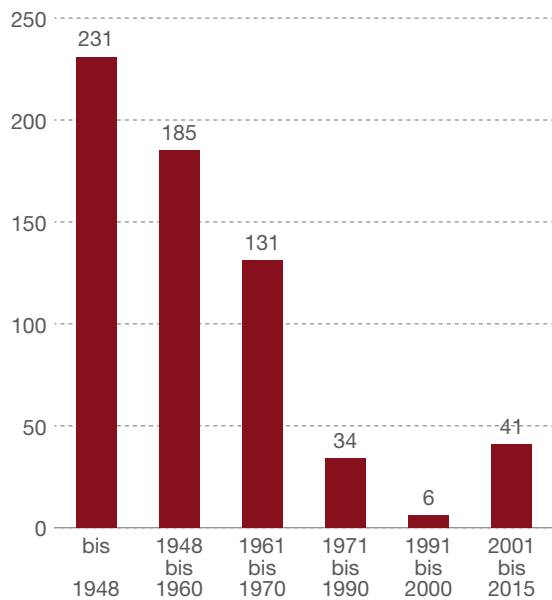


Anteile der wichtigsten Kostenarten an den gesamten Betriebskosten 2015



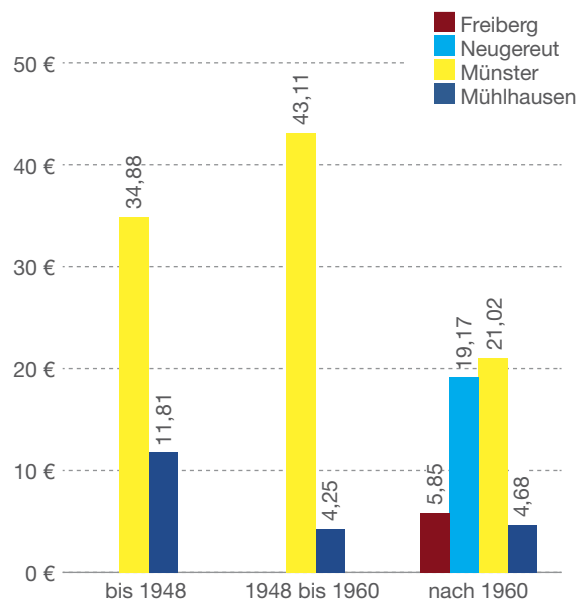
Die durchschnittlichen Jahreskosten für einen durchschnittlichen Musterhaushalt der Baugenossenschaft Münster a.N. eG mit 60 qm Wohnfläche betragen 1.265,37 Euro.

Anzahl der Wohnungen im Bestand nach Baujahr



Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten und Baujahr Euro/pro qm





Mehrere Generationen unter einem Dach

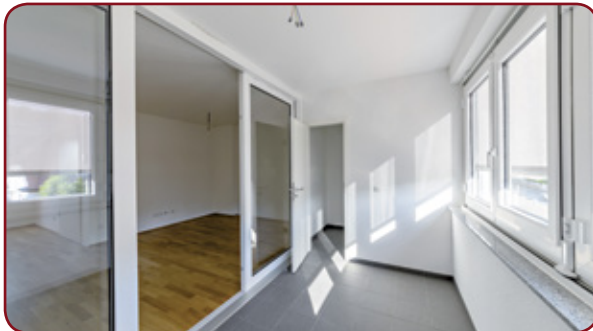
Unser Neubau eines Mehrgenerationenhauses in der Elbestraße 120 - 124

Der demografische Wandel ist auch in Stuttgart angekommen. Das bedeutet: Die Menschen werden weniger, sie werden bunter und sie werden älter. Als Genossenschaft, die in der Verantwortung ihrer Mitglieder steht, hat die Baugenossenschaft Münster a.N. eG frühzeitig die Weichen für diese Zukunft gestellt.

Ihr neues Mehrgenerationenhaus in der Elbestraße 120 bis 124 in Stuttgart-Münster gilt als Vorbild für Flächenverdichtungsmaßnahmen und als Bauprojekt von städtebaulicher Bedeutung. Die Planungsphase war lang, die Diskussionen umfassend. Doch es hat sich gelohnt. Der 3,5 Mio. Euro teure Neubau brachte dem Stadtbezirk einen weiteren Entwicklungsschub. Vor allen aber gelang es der Genossenschaft, preiswerte Neubauwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen. Und so sind

22 Wohnungen mit Einbauküchen, Duschbädern, Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden, Balkonen und Terrassen entstanden. Barrierefreie Zugänge und Aufzüge machen das Mittelgebäude allen Altersgruppen zugänglich. Sieben Wohnungen haben eine besondere barrierefreie Ausstattung. Ein großer begrünter Innenhof sorgt für ausreichend Tageslicht und frische Luft auch in den nach Nordosten gelegenen Wohnräumen.

Wie ein roter Faden zieht sich das Thema Nachhaltigkeit durch den Neubau. Die Leitlinien des ökologischen und nachhaltigen Bauens wurden konsequent umgesetzt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Das Mehrgenerationenhaus präsentiert sich nicht nur architektonisch überzeugend, sondern erzielt wegen der guten Dämmung und der hoch effizienten Gebäudetechnik statt des KfW-70-Standards fast einen KfW-55-Hausstandard. Und das rechnet sich in jeder Hinsicht.





2. Nachbarschaftstreff

Geburtstagsfest im Nachbarschaftstreff!

Seit fünf Jahren besteht unser Nachbarschaftstreff „Mainstraße 28“ – und das wurde gebühlich gefeiert.

Wie schon in letzten WeitBlick-Ausgaben berichtet, gibt es den Nachbarschaftstreff der Baugenossenschaft Münster a.N. eG. seit dem Juni 2011 bereits seit fünf Jahren. Ein schöner Anlass, gemeinsam am Donnerstag, dem 23. Juni, mit allen Besuchern und vielen weiteren Gästen ein schönes Geburtstagsfest zu feiern.

Los ging es gegen 14 Uhr in gemütlicher Runde mit Kaffee und Kuchen. Für den musikalischen Rahmen sorgte ein weiteres Mal Andreas Fuss, der ein regelmäßiger und gern gesehener Gast im Nachbarschaftstreff ist, und so manchen zum Mitsingen ermunterte und damit schnell für eine ausgelassene und feierliche Stimmung sorgte.

Später wurde der Grill angeworfen und Frau Celetci, als neue Pflegedienstleiterin der Diakoniestation Stuttgart-Münster, bewies, dass sie auch als Grillmeister etwas vorzuweisen hat. Der leckere Duft nach Gegrilltem durchströmte schon bald die Räume des Nachbarschaftstreffs und die dadurch angelockten Gäste gruppierten sich schon bald erwartungsvoll um den Grill. Es gab Würstchen und Fleisch – und das Buffet lockte mit Kartoffelsalat und anderen leckeren Beilagen.

So blieb für unsere Frau Waltraud Nerz, die auch schon viele Jahre Mitglied und Mieterin bei uns ist, mal wieder wenig Zeit für ein Püschchen, da sie vollauf damit beschäftigt war, die so zahlreich erschienenen Gäste wie immer liebevoll zu umsorgen. Sie ist seit fünf Jahren die gute Seele des Nachbarschaftstreffs in der Mainstraße 28 und heißt dort immer donnerstags die Gäste im Namen der Baugenossenschaft Münster a.N. eG willkommen. An dieser Stelle möchten wir ihr für die engagierte und tolle Arbeit im NB-Treff unseren großen Dank aussprechen.

Aber sie hat auch tatkräftige Helfer an ihrer Seite, ohne die der Ansturm der Gäste manchmal gar



nicht zu bewältigen wäre. So engagieren sich bei den regelmäßigen Treffs auch unsere ehemalige Aufsichtsrätin Frau Barthel und unser ehemaliger Vorstand Herr Kraus in ganz besonderem Maße. Frau Barthel und Frau Nerz sorgen für den wunderschönen Blumenschmuck auf den Tischen. Die tollen Blumenarrangements sind dabei oftmals kreative Gestecke oder auch einfach ein Gruß aus ihrem Garten und der Nachbarschaft. Vielen herzlichen Dank auch an diese drei tatkräftigen Helfer und an alle anderen, die einen reibungslosen Ablauf im NB-Treff ermöglichen.

Im Lauf der Veranstaltung betonte der Geschäftsführende Vorstand, Herr Rosenberg-Pohl, während einer kurzen Ansprache, wie sehr uns der Nachbarschaftstreff am Herzen liegt und uns die positive Entwicklung erfreut – es bestätigt uns auch in unserem sozialen Engagement. Mit unter den Gästen war auch Frau Katja Krull, Aufsichtsrätin der BG Münster, auf deren Initiative der Nachbarschaftstreff von 5 Jahren gegründet wurde.

Für alle, die unseren Nachbarschaftstreff noch nicht kennen, hier nochmals die Einladung, doch einfach mal vorbeizuschauen.

Es gibt jeden Donnerstag ab 14 Uhr ein tolles Programm – abgestimmt auf Senioren! Dazu Kaffee und Kuchen – in dieser netten Runde finden sich schnell nette Gespräche!

Die aktuellen Termine und das Veranstaltungsprogramm finden Sie in den Schaukästen der Baugenossenschaft Münster, im Münster-Blick sowie in vielen Tages- und Wochenzeitungen und natürlich auf unserer Homepage www.bg-muenster.de.



3. Aktuelles Thema

Junge Familien ziehen wieder in die Großstadt – Ältere Personen verlassen die Großstadt und ziehen ins Umland.

Der Weg führt in die Großstadt-Metropole Stuttgart! Vor allem junge Menschen verlassen den ländlichen Raum. Gleichzeitig ist die Großstadt-Metropole Stuttgart heute zunehmend für Familien attraktiv, sodass Eltern mit kleinen Kindern immer seltener außerhalb der Region Stuttgart ins Umland ziehen.

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG (BGM) sieht darin die Renaissance der Wohnform Genossenschaft und für die Landeshauptstadt Stuttgart einen anhaltenden Trend. Wie auch in anderen Metropolen prognostiziert das Statistische Amt der Stadt Stuttgart, wie auch die BGM, für 2030 stark steigende Einwohnerzahlen für Stuttgart – mit erheblichen Folgen für den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur.

Hierzu gibt es belegende Studien. „Die Kernstädte gewinnen immer mehr an Attraktivität“, stellte Frau Nikola Sander vom Vienna Institute of Demography (Link: <http://www.oeaw.ac.at/vid/>) schon vor etlichen Jahren fest. Die Bevölkerungswissenschaftlerin hat in einer Studie die Binnenwanderung der deutschen Bevölkerung analysiert und dabei eine neue Landflucht ausgemacht.



Am höchsten ist die Mobilität in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen. Da in Deutschland mittlerweile fast so viele junge Menschen studieren wie eine duale Ausbildung beginnen, entwickeln sich die Universitätsstädte zu Magneten. Auch die Chancen auf gute Jobs sind in den Großstadt-Metropolen vielfach besser, sodass das Gros der Jungakademiker nicht in die alte Heimat zurückkehrt.

Der Trend geht Richtung Großstadt

Eine gravierende Veränderung stellt die BGM bei der Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen fest. Bis zur Jahrtausendwende kehrten viele Personen im mittleren Alter den Innenstädten den Rücken, um im Umland ihre Kinder großzuziehen.

Doch die Wanderungsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Auch nach der Familiengründung bleiben heutzutage die meisten Menschen in der Stadt Stuttgart. Der in den 90er-Jahren weitverbreitete Trend zur Suburbanisierung ist weitgehend zum Erliegen gekommen stellt die BGM bei ihren Wohnungsbewerbern fest.

Damit zeichnet sich für die Zukunft ein sich selbst verstärkender Prozess ab: Wenn selbst die Familien die Stadtzentren gegenüber ländlichen Regionen bevorzugten, werde die Konzentration auf die Kernstädte künftig weiter zunehmen. Dabei sind die Zuwachsraten der aus politischen Gründen hinzukommenden Bevölkerungsgruppen noch nicht mit eingerechnet.

Der Trend Richtung Großstadt ist laut der Erfahrung des Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) auch in anderen Ländern, wie den USA, Frankreich oder Australien zu beobachten. Doch auffallend für Deutschland sei, dass die meisten Binnenwanderungen innerhalb benachbarter Regionen stattfänden. Lediglich Berlin, München und Hamburg hätten auch eine hohe Anziehungskraft für Menschen aus anderen Teilen Deutschlands.

Stuttgart profitiert dagegen vorrangig von Zuwanderung aus den nahe gelegenen ländlichen Regionen in die Region Stuttgart und in die Kernstadt.



Das genossenschaftliche Konzept für bezahlbare Wohnungen macht die Innenstädte attraktiv

Bei Betrachtung der Stadtteile in denen die Baugenossenschaft Münster a.N. eG Wohnungsbestände bewirtschaftet zogen seit dem Jahr 2010 - 317 Personen von außerhalb des Regionalverbandes Stuttgart in die Kernstadt Stuttgart. Hierbei wurden die Stadtteile Stuttgart Münster, Freiberg, Mühlhausen, Neugereut, Bad Cannstatt, Stuttgart Ost, Stuttgart West und Stuttgart Möhringen betrachtet.

Deutschlandweit gibt es bei den Wanderungsbewegungen erhebliche regionale Unterschiede. Nicht überall hat der Speckgürtel (die Region außerhalb des Regionalverbandes Stuttgart) an Attraktivität eingebüßt. So hat im Gegensatz zu Stuttgart München nach wie vor einen negativen Wanderungssaldo gegenüber den anderen bayrischen Landkreisen. Es ziehen also weiterhin mehr Münchener in die umliegenden Gebiete, als umgekehrt von dort in die Landeshauptstadt gehen.

Das Gleiche gilt für Hamburg und Frankfurt. Alle diese Städte haben viele Arbeitsstellen zu bieten, weisen aber auch hohe Mieten und Immobilienpreise auf. Junge Familien sind somit oft gezwungen, ins Umland auszuweichen.

Der neue Trend zum Wohnen in der Stadt tritt hingegen in Stuttgart, Köln, Düsseldorf, und Leipzig auf, wo der Wanderungssaldo gegenüber den umliegenden Landkreisen positiv ist. Auch Berlin, Dresden und Leipzig sind für Familien auch aufgrund bezahlbarer Wohnungen zunehmend attraktiver als das Leben im Umland.

Ost-West-Wanderung spielt keine Rolle

Wie sich aus unserer Erkenntnis und aus den Studien des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) zeigt, spielt entgegen der gängigen Sichtweise selbst unter jungen Leuten die Ost-West-Wanderung keine große Rolle. Die höchste Abwanderung junger Menschen in Richtung Westen wurde 2001 registriert. Doch selbst in jenem Jahr waren die Wanderungsbewegungen innerhalb der neuen Bundesländer größer, als zwischen Ost und West.

Heute verlieren ostdeutsche Kommunen weiterhin junge Menschen, die es jedoch nicht in die alten



Bundesländer, sondern vielmehr in die Metropolen im Osten, etwa nach Rostock, Dresden oder Leipzig, zieht.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) prognostiziert für die kommenden Jahre eine Fortsetzung der Verstädterung in Deutschland. Die großen Metropolen ziehen nicht nur Deutsche aus ländlichen Regionen an, sondern profitieren auch stark von der zunehmenden Zuwanderung aus dem Ausland.

Das Institut der deutschen Wirtschaft erwartet bis 2030 eine Bevölkerungszunahme in den Großstädten, bei einem gleichzeitig beschleunigten Rückgang in vielen Teilen Deutschlands. Dabei führt dies zu Engpässen, besonders auf den großstädtischen Wohnungsmärkten und zur Überlastung von Infrastrukturen.

Verfehlte Baulandpolitik in den Innenstädten sowie mangelnder Ausweis von Mietwohnungsbauplänen, wie von den Partnern des „Bündnis für Wohnen“ aufgezeigt, verknappen und verteuern den Wohnraum für die Bedarfsträger. Dadurch erhöht sich der Druck auf die Kernstadt. Trotz diesem Wachstum beschränkt es sich auf die Stadtbezirke - das Umland der Metropole profitiert davon selten.

Zwar wurde die Bevölkerung für die zwei größten Städte, Berlin und Hamburg, im Rahmen der Volkszählung 2011 deutlich auf 3,38 Mio. um 1,73 Mio. nach unten korrigiert, doch allein Berlin gewann 2012 rund 50 Tsd. Einwohner hinzu, da sich die Hauptstadt trotz hoher Arbeitslosigkeit zu einem Zuwanderungsmagneten entwickelt hat. Am dynamischsten aber entwickelt sich München, dessen Einwohnerzahl seit 2000 um 14 % zulegen. Auch in Stuttgart, Köln und Frankfurt beschleunigte sich das Wachstum in den letzten Jahren.



Immer mehr Menschen lockt es in die Städte – doch die Alten ziehen hinaus.

Seit 2005 haben per Saldo 120 Tsd. Menschen ab 65 Jahren die 20 größten Metropolen Deutschlands verlassen. Während immer mehr Menschen in die Metropolen ziehen, kehren ihnen die Älteren unvermindert den Rücken zu. Von 2005 bis 2014 haben rund 366 Tsd. Personen ab 65 Jahren die 20 größten deutschen Städte verlassen, zugleich zogen etwa 246 Tsd. Senioren hinein. Das ergibt einen Wanderungsverlust von 120 Tsd., wie es die Zahlen des Statistischen Bundesamtes aufzeigen. Zum Vergleich: Insgesamt verbuchten die Städte in den zehn Jahren ein Wanderungsplus von knapp einer Million Menschen.

Die verhältnismäßig meisten älteren Einwohner verliert München. Aus der bayerischen Landeshauptstadt zogen zuletzt jährlich per Saldo etwa 2 Tsd. Menschen ab 65 Jahren weg. Bezogen auf 1 Tsd. Personen dieser Altersgruppe waren das 2014 rund 7,8 Abwanderer. An zweiter Stelle folgt Stuttgart mit 6,9 Fortzügen. Den dritten Platz teilen sich Düsseldorf und Nürnberg mit einer Nettowanderungsrate von je minus 6,1. Von den 20 untersuchten Städten weisen einzig Dresden und Leipzig auch in der Generation 65PLUS einen positiven Wanderungssaldo auf – und zwar durchgehend seit 2005. Für 2014 kommt Leipzig auf 3,8 Zuwanderer pro 1 Tsd. Einwohner dieser Altersgruppe, bei Dresden sind es 1,2. Senioren verlassen Großstädte.

Hohe Lebenshaltungskosten, hohe Abwanderung

Die Ergebnisse zeigen, dass die Abwanderung Älterer in Metropolen mit hohen Mieten am größten ist. Einwohner dieser Städte, die auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben wollen, müssen daher in stärkerem Maße Eigenvorsorge betreiben. Hierzu leisten die Genossenschaften mit dem Konzept ihrer Dauernutzungsrechte für ihre Mitglieder und somit der Eigenvorsorge eine deutliche Entlastung.

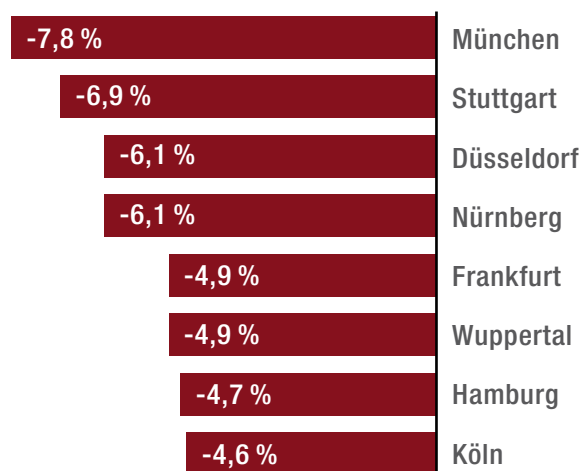
Schlechte Wohn- und Lebensbedingungen, wie zu hohe Mieten oder fehlende altersgerechte Wohnungen, sind laut früheren wissenschaftlichen Ergebnissen immerhin in 30 % der Fälle das Motiv für

einen Umzug im Alter. Die Mehrheit der umsiedelnden Senioren (41 %) greift auf familiäre Netzwerke zurück und zieht zur besseren Unterstützung in die Nähe von Angehörigen. Rund ein Fünftel (17 %) wiederum entscheidet sich für die klassische Ruhesitzwanderung und wählt einen Wohnort in seiner Wunschgegend.

Einen Überblick bildet die Initiative „7 Jahre länger“. Dies ist eine Initiative der Deutschen Versicherer (www.gdv.de). Sie soll das Bewusstsein dafür schärfen, dass die Menschen immer älter werden und länger fit bleiben. Viele Deutsche unterschätzen laut Studien ihre Lebenserwartung und haben ein falsches, negatives Bild vom Alter. Die Initiative will einen gesellschaftlichen Dialog darüber führen, wie wir das Beste aus den gewonnenen Jahren machen können (www.7jahrelaenger.de).

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG stellt sich seit ihrer Gründung im Jahr 1919 als verlässlicher Partner für die Mitglieder und Mieter ihrer Baugenossenschaft auf. Sie erstellt und bewirtschaftet altersgerechte Wohnungen, Gebäude und Gewerbeeinheiten und erstellt dadurch Freiräume für die persönliche Daseinsvorsorge. Die Mitglieder und Bewohner der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, der Landeshauptstadt Stuttgart und die Wohnungssuchenden haben ein erklärtes gemeinsames Ziel – bei der Baugenossenschaft Münster lässt es sich **„Gut und sicher wohnen – ein Leben lang!“**.

Großstädte mit der stärksten Seniorenabwanderung





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 1.221 Mitgliedern mit 12.157 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 WEG. 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 7 Vollzeitbeschäftigte, 8 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildende.

4.1.2 Geschäftsverlauf und Lage

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

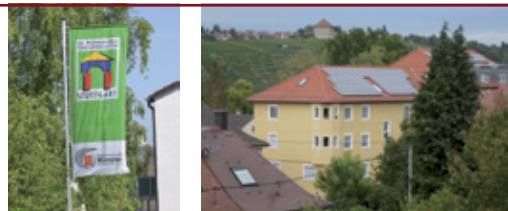
Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern, die China-Krise und die Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des

realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis



für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von - 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das

Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren 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.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit Sep-



tember 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Die Genossenschaft im Jahr 2015

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 vertretbaren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Zum Stichtag 31.12.2015 stehen in unseren Büchern:

628	Mietwohnungen in 88 Gebäuden
4	Gewerbeeinheiten
358	Abstellplätze in Garagen und im Freien
6	Sonstige Einheiten bestehend aus
1	Geschäftsstelle,
1	Versammlungsraum,
1	Nachbarschaftstreff und
3	selbstgenutzten Lagerräumen.

Die Fertigstellung des für unsere wirtschaftlichen Verhältnisse beachtlichen Neubaus, mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen für das 3. Quartal 2015 konnte laut Terminplan eingehalten werden. Der Erstbezug erfolgte im September 2015.

Weiterhin hat die Stadt Stuttgart das Belegungsrecht für 34 unserer Wohnungen in der Seeadlerstraße 2, 4, 6 und 12 in Stuttgart-Neugereut. Aktuell wird hier nach den Vorgaben der Satzungsmitiete 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. Das Belegungsrecht der freiwerdenden Wohnungen wird durch die Stadt Stuttgart ausgeübt. Die Vorschläge der Stadt oder der Baugenossenschaft Münster a.N. eG werden berück-

sichtigt. Ein gültiger Wohnberechtigungsschein ist Voraussetzung. Durch die Verlängerung der Belegungsbindung bis zum Jahr 2023 leisten wir als verlässlicher Partner sowie auch nachhaltig unseren Beitrag zum „Bündnis für Wohnen“, welches den bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart fördern will.

Vermietung und Wohnungswechsel

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, der Garagen, Stellplätze, Pachtgärten und Gewerbeeinheiten ist unser Auftrag. Dabei kommt dem Vermietungsprozess eine zentrale Rolle zu. Denn nur über die zufriedenen Mieter und gute Nachbarschaften erzielen wir planbare Einnahmen aus der Vermietung und können die Bestandspflege und Bestandserweiterung gewährleisten.

Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich. Es gab nur wenige vorübergehende Leerstände, die sich in Folge von Umbauarbeiten, im Zuge von Mieterwechseln ergaben. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand blieben, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei 0,5 % auf die Sollmiete und Nebenkostenvorauszahlungen bezogen. Im Berichtsjahr wurden 35 Wohnungen gekündigt, davon 3 Wohnungsmietverträge zum 31.12.2015, 3 Mietverträge wurden auf den in der Wohnung verbleibenden Partner umgeschrieben und 37 Wohnungen im Bestand sowie 22 Wohnungen im Neubau Elbestraße 120-124 neu belegt.

Neue Mitglieder und Mieter werden sehr sorgfältig ausgewählt. Gesunde Hausgemeinschaften und gute Nachbarschaften bilden jeweils ein stabiles und verlässliches Wohnquartier. Ausführliche persönliche Gespräche mit den Wohnungsbewerbern, Empfehlungen durch unsere Mitglieder, aber auch die persönlichen Gespräche und die Einholung von Auskünften vor der Vermietung haben sich dabei bewährt.

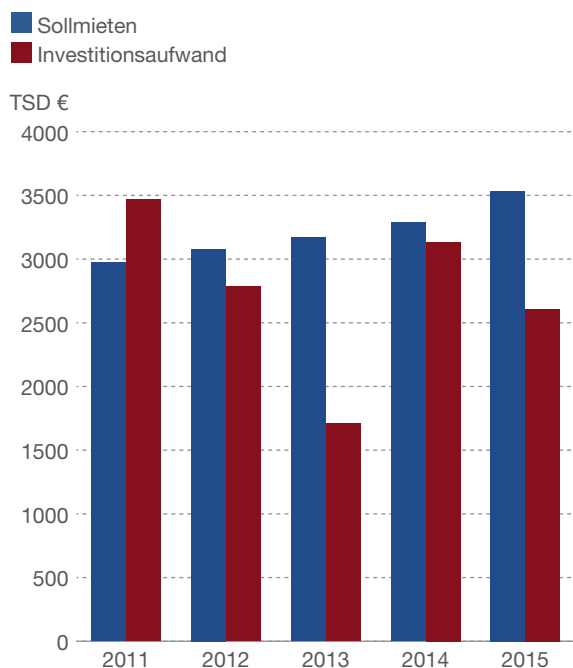
Die Zahlungsmoral unserer Mieter schätzen wir als gut ein und führen trotz allem ein straffes Mahnwesen. Forderungen in Höhe von 5.230,97 Euro wurden ausgebucht, Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Im Verhältnis zur Sollmiete führt



dies zu einer Ausfallsquote von 0,15 %. Die Forderungen aus Vermietung sind mit 17.425,19 Euro in der Bilanz ausgewiesen.

Die Sollmieten (Nutzungsgebühr), als wichtigste Einnahmequelle, haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 249,8 Tsd. Euro bzw. 8,0 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und stellen auch weiterhin den größten Anteil der Umsatzerlöse dar. Die Steigerung der Sollmieten um 8 % ist ein vermeintlich stolzer Wert, der in unserer Genossenschaft auf einem Sondereffekt basiert und nicht jedes Jahr erzielt werden kann und auch nicht erzielt werden soll. Mehrere Einflussfaktoren haben diesen Sondereffekt und damit dieses Ergebnis bewirkt. Die Modernisierungsmieterhöhungen für den Balkonanbau in der Freibergstr. 64-66 haben sich erstmals ganzjährig ausgewirkt. Die Mietanpassungen für 314 Wohnungen zum 01.01.2015 haben wesentlich zur Steigerung der Sollmiete beigetragen, ebenso wie die Mieteinnahmen aus dem Neubau Elbestraße 120-124 für die letzten 4 Monate des Berichtjahres 2015. Die Neuvermietungen wurden nach dem aktuellen Mietspiegel 2015/2016 der Landeshauptstadt Stuttgart vorgenommen.

Entwicklung der Sollmieten und Investitionsaufwand



Die Modernisierungsvereinbarungen für die großzügig angebauten Balkone in der Elbestraße 132 und Mainstraße 124 werden erst ab 2016 ertragswirksam.

Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohnungen der Baugenossenschaft Münster a.N. eG beträgt 7,34 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 7,19 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. Die Stärkung der Ertragskraft ist die wichtigste Voraussetzung für die Verbesserung der Wohnqualität. Dies sehen wir als eines der wichtigsten Ziele, für unsere Mitglieder die genossenschaftlichen Wohnungen mit zeitgemäßen Ausstattungen – auch im bewohnten Zustand – stetig attraktiver zu gestalten.

Betrachtet man die Kündigungszahlen nach der Verursachung, so ist festzustellen, dass die altersbedingten Auszüge bzw. gekündigten Wohnungen verstorbener Mitglieder, in diesem Geschäftsjahr, mit nur 2 Fällen ein Ausnahmeereignis darstellen. Für die Zukunft rechnen wir weiterhin mit unseren Erfahrungswerten von bis zu 10 Kündigungen jährlich bei der „Altersgruppe 75+“. Bedingt durch die Fertigstellung und Bezug unseres Neubaus in der Elbestraße 120-124, konnten wesentlich mehr Tauschgesuche als in den letzten Jahren verwirklicht werden. Wohnungsanträge bei uns wohnender Mitglieder wurden bei der Vergabe bevorzugt berücksichtigt. So konnten 8 Mietparteien innerhalb der Genossenschaft umziehen. 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 16 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



umzugswilligen Mieter in größere Wohnungen außerhalb unserer Baugenossenschaft ist mit 6 Auszügen zwar gering, aber höher als im Vorjahr. 3 Mitglieder haben Wohneigentum erworben und ihre Wohnung in der Genossenschaft deshalb aufgegeben.

Wohnungsbestand

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 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, zugekauft und für die Mitglieder und Mieter verwirklicht. So hat die Baugenossenschaft Münster in den letzten 5 Jahren 13,5 Mio. Euro Bestandsinvestitionen getätigt. Davon wurden 7,2 Mio. Euro für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet – das entspricht einem Durchschnittswert von 36,22 Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche. Im gleichen Zeitraum wurden 37 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

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 24,8 % – Tendenz steigend. Die Bedürfnisse nach altersgerechtem Wohnen kann die Baugenossenschaft jedoch nicht in allen Objekten erfüllen. Die Nachrüstung mit Aufzügen und die Herstellung von barriere-

freien Zugängen lassen sich oft nicht wirtschaftlich vertretbar umsetzen. Die Alternative ist dann der Zukauf von Gebäuden mit Abriss und Neubau oder Flächenverdichtung mit An- oder Neubau.

In den letzten 2 Neubauprojekten wurden mit Aufzügen altersgerechte und barrierefrei zugängliche oder barrierearme Wohnungen erstellt. Auch der anstehende Neubau mit 7 Wohneinheiten in der Wilnaer Straße 34 wird den Bedürfnissen dieser Altersgruppe Rechnung tragen.

Derzeit sind die Genehmigungsverfahren und Planungsarbeiten für den Neubau Wilnaer Straße 34 in Stuttgart Mühlhausen im vollen Gange. Wir hoffen mit dem Neubau von 7 Wohneinheiten ab dem 4. Quartal 2016 beginnen zu können.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierungsarbeiten der Wohngebäude in Stuttgart Münster, Elbestraße 132 und Mainstraße 124, wurden weitgehend abgeschlossen. Am Gebäude Elbestraße 132 wurde die Gebäudeaußenhülle wärmegeklämmt und an die Fernwärmezentralheizung, im Rahmen des BGM-Nahwärmekonzeptes Elbestraße, angeschlossen. Weiterhin wurden die Wohnungen mit neuen Fenstern ausgestattet und 4 großzügige Balkone angebaut. Am Gebäude Mainstraße 124 wurden die Fassade wärmegeklämmt und die 6 vorhandenen Balkone abgetrennt und durch größere Balkone ersetzt. Zusätzlich wurden 3 weitere Balkone an den Mittelwohnungen ergänzend angebracht.

Der Aufwand im Berichtsjahr betrug 274,4 Tsd. Euro für das Gebäude Elbestraße 132 und 328,4 Tsd. Euro für das Wohngebäude Mainstraße 124. Für die Modernisierung und laufende Gebäudeinstandhaltung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insge-

Wohnungsaufgabe wegen	2015	2014	2013	2012	2011
1. Auszug altersbedingt oder Tod	2	8	6	8	6
2. Tauschwohnung innerhalb der BGM	8	0	6	5	12
3. Kauf von Immobilieneigentum	3	4	1	2	7
4. Wohnungswechsel in größere Mietwohnung außerhalb der BGM	6	4	2	3	8
5. Sonstige, private Gründe	16	17	32	22	17
Summe	35	33	47	40	50
Fluktuation (in %)	5,60	5,40	7,75	6,51	8,13



samt 942,7 Tsd. Euro für den Bestand der Baugenossenschaft Münster a.N. eG aufgewendet.

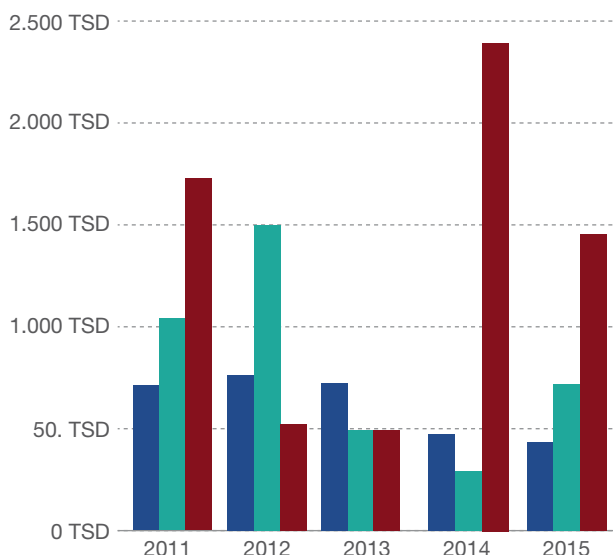
Im Zuge der Wohnungswechsel wurde je nach Bedarf modernisiert und dabei 213,2 Tsd. Euro aufgewendet. Bei 8 Wohnungswechseln wurden die Wohnungen umfassend modernisiert und dabei 160,8 Tsd. Euro aufgewendet. Bei weiteren schon bedarfsgerecht umgebauten Wohnungen wurden 52,4 Tsd. Euro für die Neuvermietung investiert. Dabei wurden die Fußböden, Zimmertüren, Bäder- und WC- und Küchen-Sanitäranlagen sowie die Elektrik erneuert.

Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu fairen Mietpreisen zu sichern.

Von den Rückstellungen für gesetzliche Verpflichtungen aus der Hausbewirtschaftung, nach § 10, Abs. 4 EnEV, wurden die erforderlichen Dämmungen der oberen Geschossdecken bei dem letzten Wohngebäude durchgeführt. Der Aufwand beziffert sich auf 8,8 Tsd. Euro.

Bauvolumen in Euro

- Instandhaltungsaufwand
- Modernisierungsaufwand
- Neubau (Mietwohnung/Gewerbe)



Instandhaltungsmaßnahmen in größerem Umfang waren die Erneuerung des zweiten Aufzugs in der Wallensteinstraße 25 (ca. 80,2 Tsd. Euro) sowie der Austausch der Wohnungseingangstüren in der Neckartalstraße 413-415 (ca. 20,0 Tsd. Euro). Für die allgemeine geplante Gebäudeinstandhaltung wurden 224,1 Tsd. Euro aufgewendet.

Neubautätigkeit

Der im Juni 2014 begonnene Neubau in der Elbestraße 120–124 wurde im September 2015 bezogen. Es entstanden 3 moderne Gebäude mit 22 Wohnungen, 22 Tiefgaragenplätzen zuzüglich der erforderlichen Fahrradstellplätze. Leider sind bis heute noch nicht alle Tiefgaragenstellplätze vermietet, da das Wohngebiet bestens an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist bzw. viele Bewohner auf den öffentlichen Nahverkehr umgestiegen sind.

7 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit Aufzug ausgestattet. Die Wohnungen konnten alle kurzfristig vergeben werden. Inzwischen haben sich die Mitglieder und Mieter gut eingelebt und wir können feststellen, dass sich das genossenschaftliche Konzept des klassischen Mehrgenerationenhauses wiederum bewährt hat.

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2015 betrug 1.453,3 Tsd. Euro. Die Fertigstellung der Außenanlage war planmäßig für das 1. Quartal 2016 vorgesehen.

Für die Pflege und Erweiterung des Wohnungsbestandes, Anpassung an den aktuellen technischen Stand sowie Wohnwertverbesserungen in erheblichem Umfang, hat unsere Genossenschaft im laufenden Geschäftsjahr 2.609,2 Tsd. Euro aufgewendet. Bezogen auf die Sollmieten von rund 3.535,9 Tsd. Euro entspricht dies einer Reinvestitionsrate von 73,8 %.

Finanzierung

Für die Finanzierung unserer umfangreichen Investitionen wurden Eigenmittel in Höhe von 1.538,0 Tsd. Euro bereitgestellt und Fremdkapital in Höhe von 1.071,2 Tsd. Euro eingesetzt. Für den Neubau in der Elbestraße 120–124 wurden im Geschäftsjahr 350 Tsd. Euro Darlehen abgerufen. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen in der Elbestraße 132 und der Mainstraße 124, wurden jeweils 200 Tsd. Euro aus dem KfW-Programm „Energieeffizient



Sanieren“ beansprucht. Ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 400 Tsd. Euro ergänzt den Finanzierungsbedarf.

Für 3 KfW-Darlehen wurde eine Umschuldung zu günstigeren Kapitalmarktkonditionen vereinbart. Der Zinsaufwand liegt bei 334,1 Tsd. Euro und damit um 25,5 Tsd. Euro über dem Vorjahresniveau. Bedingt durch BilMoG sind im Zinsaufwand 24,1 Tsd. Euro Abzinsungsaufwand für die Pensionsrückstellungen enthalten. Die planmäßige Tilgung betrug 610,6 Tsd. Euro.

Erneuerbare Energien

Die öffentlichen Diskussionen über die Energiewende, Klimaveränderungen und die Endlichkeit der fossilen Energien hat zu einer Sensibilisierung der Gesellschaft für Umwelt und Ressourcen geführt. Diesem ökologischen Gedanken hat sich auch die Baugenossenschaft Münster a. N. eG. angeschlossen.

Unser Bestand umfasst 8 Photovoltaikanlagen, 1 Blockheizkraftwerk sowie verschiedenen Röhrensolarkollektoren zur Warmwassergewinnung. Im Berichtsjahr haben wir ca. 101.800 kWh Strom in

das öffentliche Netz eingespeist. Die Umsatzerlöse betragen 28,2 Tsd. Euro.

Haus- und Wohnungsverwaltung mit Erfahrung

WEG- und Sondereigentumsverwaltung

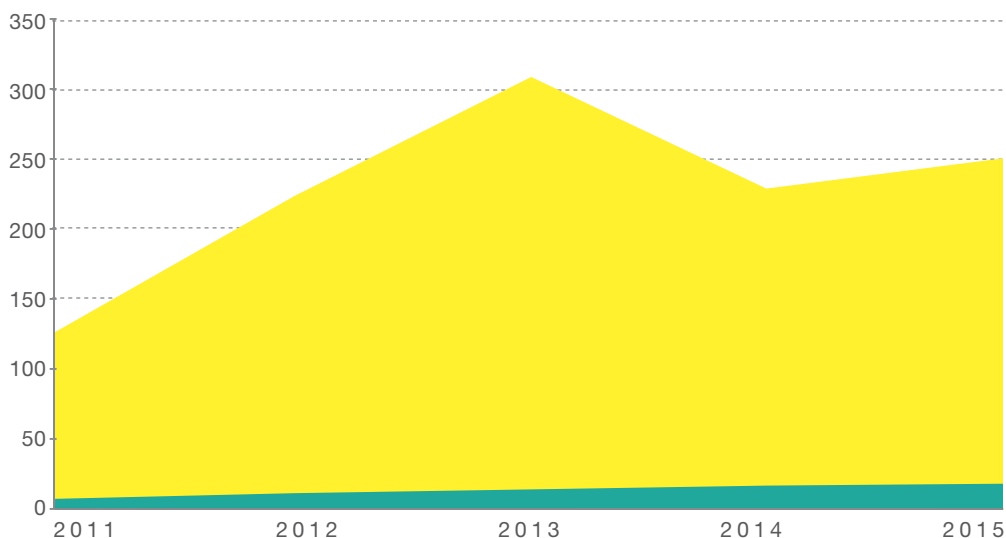
Die WEG- und Sondereigentumsverwaltung sind für unser Unternehmen von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung. Es gibt keine Besonderheiten zu berichten, da die Eigentümergeinschaften die Leistungen und die Sicherheit der Baugenossenschaft Münster a. N. eG. als Wohnungseigentumsverwaltung anerkennen und Entlastung erteilen. Derzeit werden 21 Eigentümergeinschaften im Raum Stuttgart mit 229 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten sowie 176 Garagen und Stellplätzen verwaltet. In den Eigentümerversammlungen wurde uns jeweils die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 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





4.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

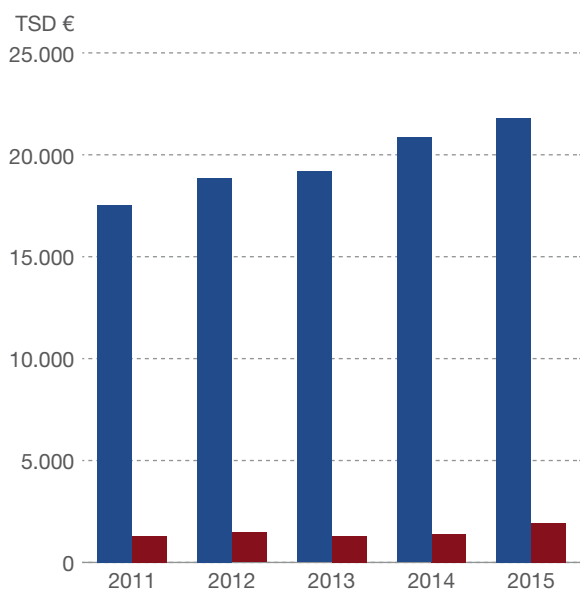
4.2.1 Vermögenslage

Die Beurteilung der Vermögenslage erfolgt über eine Strukturbilanz in der die Vermögens- und Kapitalwerte aufbereitet werden. Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um 1.447,6 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 Anlagever-

mögen (938,9 Tsd. Euro) begründet. Aktiviert wurden 1.453,3 Tsd. Euro für den Neubau und 274,4 Tsd. Euro für Modernisierungsmaßnahmen in der Elbestraße 132. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung, immaterielle Vermögensgegenstände sowie technische Anlagen und Maschinen wurde in der Summe 18,4 Tsd. Euro aufgewendet. Im Bereich des Umlaufvermögens haben sich die Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr um 371,0 Tsd. Euro erhöht, die „Unfertigen Leistungen“ um 118,0 Tsd. Euro und die Forderungen um 25,6 Tsd. Euro ebenfalls erhöht.

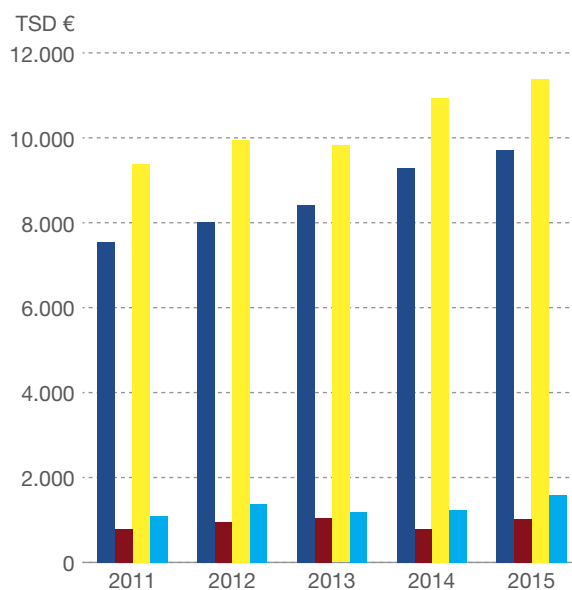
Vermögensstruktur

■ Anlagevermögen
■ Umlaufvermögen



Kapitalstruktur

■ Eigenkapital
■ langfr. Verbindlichkeiten
■ Rückstellungen
■ kurzfr. Verbindlichkeiten



Vermögensstruktur	31.12.2015 TSD €	31.12.2014 TSD €	Veränderung TSD €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.787,00	20.848,00	939,00
Finanzanlagen	2,80	2,80	0,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	865,50	747,50	118,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	938,30	567,40	370,90
Sonstiges Umlaufvermögen	108,40	82,80	25,60
Rechnungsabgrenzung	9,70	15,60	-5,90
Gesamtvermögen	23.711,70	22.264,10	1.447,60



Das Eigenkapital hat sich, nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen und die Erhöhung der Geschäftsguthaben, um 415,6 Tsd. Euro erhöht. Die Pensionsrückstellungen mit einer Zuschreibung in Höhe von 253,1 Tsd. Euro werden dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angepasst. Die „Sonstigen Rückstellungen“ verändern sich unwesentlich auf 219,1 Tsd. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 447,2 Tsd. Euro erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhen sich um 194,1 Tsd. Euro und sind den zum Jahresende noch nicht abgeschlossenen Baustellen Elbestraße 132 und Mainstraße 124 geschuldet. Die Bilanzposition „Sonstigen Verbindlichkeiten“ enthält als weiteren großen Posten 115,3 Tsd. Euro nicht abgehobene Dividenden unserer Mitglieder.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,96 %.

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 realistische Bewertung der Kapitalstruktur vornehmen zu können.

Unabhängig von den Anteilsverhältnissen sollte die Bedeutung des Eigenkapitals für das Unternehmen hervorgehoben werden. 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. Da es dem Unternehmen uneingeschränkt zur Verfügung steht, dient das Eigenkapital als Sicherheit gegenüber Forderungen von Gläubigern – es stärkt die Position gegenüber Kreditgebern und gewährleistet vor allem Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit. Es ist als die zentrale Bewertungsgröße der Überlebensfähigkeit der Unternehmen anzusehen.

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

Kapitalstruktur	31.12.2015 TSD €	31.12.2014 TSD €	Veränderung TSD €
Eigenkapital	9.711,60	9.296,00	415,60
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	797,7	544,60	253,10
Sonstige Rückstellungen	219,1	240,10	-21,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	11.393,10	10.945,90	447,20
Erhaltene Anzahlungen	1.022,9	873,40	149,50
Sonstige Verbindlichkeiten	543,5	348,80	194,70
Rechnungsabgrenzungsposten	23,8	15,30	8,50
Gesamtkapital	23.711,70	22.264,10	1.447,60



Grundvoraussetzung für die gute Finanzlage eines Unternehmens ist es liquide zu sein und so jederzeit in der Lage zu sein, seinen anstehenden finanziellen Verpflichtungen gerecht zu werden. Der Cashflow beträgt im Berichtsjahr 1.438,1 Tsd. Euro. Daraus konnten die planmäßigen Tilgungen getätigt werden – darüber hinaus trug der Cashflow zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen bei. Der Mittelabfluss für Investitionstätigkeiten, betrug in der Elbestraße 120–124 für den Neubau 1.453,3 Tsd. Euro und 274,4 Tsd. Euro für die Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude Elbestraße 132. Um alle finanziellen Verpflichtungen zu bedienen, waren planmäßige Darlehensaufnahmen (1.071,2 Tsd. Euro) notwendig.

Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 300,1 Tsd. Euro stehen

unsere Guthaben bei den Kreditinstituten (717,4 Tsd. Euro) gegenüber, sodass deren Zahlungsfähigkeit vollständig aus Mitteln des abgelaufenen Wirtschaftsjahres gesichert sind. Der Liquiditätsüberschuss in Höhe von 417,3 Tsd. Euro dient der Fertigstellung der beiden Modernisierungsmaßnahmen Elbestraße 132 und Mainstraße 124 sowie dem Neubau Elbestraße 120 - 124. Zusammen mit den Mieteinnahmen Januar bis März 2016 ist eine solide Finanzierungsgrundlage für das 1. Quartal 2016 gesichert. Die sonstigen Verbindlichkeiten aus der „kurzfristigen Passiva“ enthalten als größten Posten die angesammelte Dividenden (115,3 Tsd. Euro), die erfahrungsgemäß nicht zur Auszahlung kommen. Die angesammelten Dividenden werden vorwiegend verwendet für die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile, die dann dem Eigenkapital zugeführt werden und somit im Unternehmen verbleiben.

Kapitalflussrechnung	Angaben in TSD €	
	WJ 2015	WJ 2014
Jahresüberschuss	370,1	887,2
+ Abschreibung	807,2	768,5
– aktivierte Eigenleistung	0,0	0,0
+ Abschreibung auf Forderungen	5,2	7,7
+ Veränderung Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	2,5	2,5
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	253,1	31,1
– Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	0,0	-15,0
= Cashflow	1.438,1	1.682,0
+ Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-21,1	-298,0
+ Veränderung kurzfristiger Aktiva	-145,4	50,2
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	339,3	48,6
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.610,9	1.482,8
– planmäßige Tilgung	-610,6	-580,0
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.000,3	902,8
– Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.746,1	-2.442,0
– Tilgungen aus Ausleihungen	0,0	0,0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.746,1	-2.442,0
+ Einzahlung aus Darlehensvalutierung	1.071,2	1.728,0
– Außerplanmäßige Tilgung	0,0	-4,8
+ Zunahme Geschäftsguthaben	114,8	56,4
– Auszahlungen für Dividende	-69,2	-65,1
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	1.116,8	1.714,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	371,0	175,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	567,4	392,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	938,4	567,4



4.2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 370,1 Tsd. Euro erzielt. Davon wurden 258,0 Tsd. Euro den Rücklagen zugewiesen. Da dieser Teil des Jahresüberschusses in der Genossenschaft verbleibt, erhöht sich dementsprechend sowohl das Eigenkapital als auch das Vermögen. Das erzielte Jahresergebnis aus den einzelnen Leistungsbereichen ist in der nachfolgenden Übersicht 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. Die Erlöse aus der Vermietung unserer Wohnungen im Neubau Elbestraße 120-124, beginnend ab September 2015, hatten ebenfalls eine positive Auswirkung. Das sonstige betriebliche Ergebnis ist durch die weitaus geringeren Erträge aus der Auflösung nicht verbrauchter Rückstellungen, im Vergleich zum Vorjahr, in Höhe von 127,0 Tsd. Euro geprägt. Die Softwareumstellung auf Wodis-Sigma, die tariflichen Lohnerhöhungen sowie die Neubewertung der betrieblichen Altersvorsorge sind die Gründe für den Anstieg der Verwaltungskosten.

Die erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands und dieser wiederum sichert unsere zukünftigen Erträge. Die kontinuierliche Verbesserung 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 jeweils geltenden qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart.

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 Grund-

Wirtschaftsjahr/Betriebsfunktion	2015 TSD €	2014 TSD €	Veränderung TSD €
Hausbewirtschaftung	1.590,50	1.502,10	88,40
Betreuungstätigkeit	57,60	62,10	-4,50
Kapitaldienst	0,90	2,10	-1,20
Summe Deckungsbeiträge	1.649,00	1.566,30	82,70
- Verwaltungsaufwand	1.281,60	828,70	452,90
Betriebsergebnis	367,40	737,60	-370,20
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2,70	149,60	-146,90
Jahresergebnis vor Steuern, vom Einkommen und Ertrag	370,10	887,20	-517,10
Steuern vor Einkommen und Ertrag	0,0	0,00	0,0
Jahresüberschuss	370,10	887,20	-517,10

stein 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 Möglichkeit 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. 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 der Vorstand getroffen haben, auch selbst einstehen.

Risikomanagement

Risikomanagement im weiteren Sinn beinhaltet den Umgang mit allen Risiken, die aus dem 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 bildet 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 Bau- und



Prüfungsausschuss wird regelmäßig in seinen Sitzungen 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 bis Oktober 2015 GES ab Oktober 2015 WODIS-SIGMA ermöglicht eine Vielzahl von zeitnahen EDV-Auswertungen. Einige werden täglich bereitgestellt, andere periodisch. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Vielzahl von EDV-Auswertungen und Berichten bei Bedarf sofort zu abzurufen.

Arbeitsplatzbeschreibungen, Entscheidungsbefugnisse einzelner Mitarbeiter sowie vordefinierte Geschäftsabläufe und Kommunikationswege sind ein weiterer, wichtiger Bestandteil. Aufzeichnungen zu Grundbucheinträgen und Ertragswertermittlungen 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, durch den Vorstand, wobei bestehende Risiken identifiziert, bewertet und Strategien zu deren Auswirkungen, Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

Risikobewertung einzelner Geschäftsfelder

Mietwohnungen

Die Prognosen der früheren Jahre vermeldeten, dass die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren schrumpfen wird. Doch der massive Zuzug von Flüchtlingen sowie die weitere Entwicklung der Flüchtlingspolitik werden erhebliche Auswirkungen auf die demografische Entwicklung ha-



ben. Für unsere Region war dagegen auch bisher, für den Zeitraum bis zum Jahr 2025, eine Bevölkerungszunahme von über 3 % zu erwarten. Auch ein Anstieg der Haushalte aufgrund von Änderungen in den Familienzusammensetzungen wird prognostiziert. Wir gehen davon aus, dass die gute Nachfrage nach preiswerten altersgerechten Mietwohnungen in der Region Stuttgart weiter anhält. So wie bereits in den letzten Jahren, haben wir sowohl für das Jahr 2016 als auch bei unserer mittelfristigen Planung eine hohe Auslastung angesetzt, die knapp unter der Vollvermietung liegt. Das Risikopotential 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 die sich verändernden Wohnungssuchenden. Das verfügbare Haushaltseinkommen bei jugendlichen Wohnungsbewerbern und Rentnern wird zunehmend weniger. Die Verweildauer in den Wohnungen wird kürzer und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Mietwohnung wird geringer.

Zinsentwicklung

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel werden auch zukünftig durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln bereitgestellt. Die Bau-geldzinsen sind auf einem historisch tiefen Niveau.



Die Kreditbeschaffung verlief, auf Grund 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 existentielle Gefährdungspotentiale 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 gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die für uns tätigen Handwerksbetriebe sind bei Mitgliedern, 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 zukünftig 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, mit voraussichtlich steigender Tendenz in den nächsten Jahren – 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 veranlassten sowohl professionelle Investoren als auch private Haushalte verstärkt in Wohneigentum zu investieren. Dazu kommt das nach wie vor sehr niedrige Zinsniveau. In Ballungsräumen, wie der Landeshauptstadt Stuttgart, führt das starke Interesse an Wohnimmobilien jedoch dazu, dass die Preise deutlich aber auch unverhältnismäßig für Wohneigentum wie auch die Baukosten ansteigen. Mittlerweile spricht man hinter vorgehaltener Hand bereits von einer Blasenbildung – andere Marktteilnehmer bzw. das Bauhandwerk 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, Autoabstellplätzen oder Fahrradabstellplätze, 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 seit dem Gründungsjahr 1919 festgeschrieben. Wenn wir den beiden ersten Anforderungen zweifelsfrei gerecht werden, so wird der Begriff sozial verantwortbare Wohnungsversorgung stets schwieriger zu vermitteln.

Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2016 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 Prognose einer stabilen Geschäftsentwicklung wird sich aufgrund der weitgehend konstanten Mieteinnahmen und der 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 weitere Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig.

So bestimmen zum einen diese qualitativen Herausforderungen unsere zukünftigen Investitionen, aber auch die stärker ausdifferenzierten Wohnungswünsche. Die geplanten Investitionen sind beachtlich und können gemäß Zeitstufenplan erfüllt werden, wenn in diesem Zusammenhang die Mieteinnahmen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls entsprechend angepasst werden

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 2016 haben wir hohe Investitionen vorgesehen.

Neubautätigkeit

In der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart Mühlhausen entsteht eine moderne Doppelhaushälfte mit 7 Wohnungen, 7 Stellplätzen und 14 Fahrradstellplätzen. Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse wird barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Die Bauvorbereitung sowie der Stand der Planungen und Genehmigungen befinden sich im Zeitplan. Bis zum Jahresende soll der Rohbau erstellt werden, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2017 vorgesehen. Laut Investitionsplan sind für das Jahr 2016 Kosten in Höhe von 500 Tsd. Euro vorgesehen. Die Nachfrage für diese Wohnungen zwischen dem Neckar und den Weinbergen ist groß – wir gehen deshalb von einer zügigen Vermietung aus. Als Durchschnittsmiete für den Neubau wird 11,00 Euro pro Quadratmeter angestrebt.

Modernisierung

Geplante Schwerpunkte unserer Modernisierungstätigkeit werden die Flachdachsanierung mit Austausch der Dachflächenfenster in der Seeadlerstraße 2, 4, 6, und 12 in Stuttgart Neugereut sowie der Umbau einer Gewerbeeinheit zu einer Wohnung in der Elbestraße 40 in Stuttgart Münster, sein. Die Kosten sind auf 500 Tsd. Euro veranschlagt.



Instandhaltung

Wie geplant werden die Schwerpunkte unserer Instandhaltungstätigkeit im Jahr 2016 die Fassaden und Balkone der Gebäude Moselstraße 81-83, 85-87 und 89-93 werden. Die Farbgestaltung der Fassaden wird überarbeitet und die Balkonanbauten überprüft und gereinigt. Erneuert werden die Sprechanlagen, Hauseingangstüren und Vordächer. Die Eingangsbereiche, Wege und Vorplätze werden überarbeitet. Schlussendlich werden die Fahrradräume und die Außenanlagen neu gestaltet. Dafür sind 450 Tsd. Euro im Investitionsplan vorgesehen. Die Planungen für die Strangsanierung in der Wallensteinstraße 25 mit 60 betroffenen Wohneinheiten werden mit ca. 50 Tsd. Euro veranschlagt.

Für die allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand (Kleinreparaturen) ist für das Geschäftsjahr 2016 ein Betrag in Höhe von 120 Tsd. Euro vorgesehen.

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. 15 Wohneinheiten bis zum Jahresende 2016 und einem Aufwand in Höhe von 300 Tsd. Euro.

Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von 2.420 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 Suit / meviso“ dokumentiert den Gebäudezustand und die daraus resultierenden Investitionen. Dabei lassen sich Dringlichkeiten und Rangfolgen abbilden. Auch im Jahr 2016 wird die Firma WO-WI-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 werden wir die persönlichen Belange jedes Mitgliedes berücksichtigen. Für rechtzeitigen Ersatzwohnraum 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 Ausstattung 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, unsere Wohnungsbestände gut erhalten 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 altersgerechten Wohnungen immer wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat. Gerade diese Zielgruppe ist schon seit vielen Jahren in der Genossenschaft zuhause und möchte es auch bleiben. Den veränderten Bedürfnissen dieser älter werdenden Menschen müs-



sen 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 7,34 Euro pro qm und ist damit immer noch auf einem im Vergleich zur Marktmiete niedrigen Niveau. Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart, Ausgabe 2017/2018, wird im Januar 2017 veröffentlicht.

Wir erwarten eine Erhöhung der Sollmieten im Bestand um ca. 3,0 % für das Geschäftsjahr 2016.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 geht von einem operativen Jahresüberschuss in Höhe von 170,0 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.

Der Gewinnvortrag aus dem Jahr 2015 wird bei 298,6 Tsd. liegen.

Im ersten Quartal 2016 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 17. Januar 2016 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 10.05.2016

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl

Kanzleiter

Weigelt

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Jahres 2015 beträgt **370.082,63 Euro**.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2015 in Höhe von **1.784.859,32 Euro** werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von **71.394,37 Euro**, ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag in Höhe von **298.688,26 Euro** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

5. Jahresabschluss

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.238,70	3.694,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.064.379,44		17.066.721,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	326.657,51		343.239,54
Grundstücke ohne Bauten	75.490,75		75.490,75
Technische Anlagen und Maschinen	214.643,13		231.872,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.542,02		119.711,00
Anlagen im Bau	0,00	21.782.712,85	3.007.312,31
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		21.789.701,55	20.850.790,88
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	863.406,50		745.824,86
Andere Vorräte	2.102,68	865.509,18	1.685,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.425,19		10.048,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.007,38
Sonstige Vermögensgegenstände	90.969,48	108.394,67	71.707,64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	717.405,91		425.961,22
Bausparguthaben	220.989,34	938.395,25	141.479,65
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	7.515,00		9.992,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.212,96	9.727,96	5.574,91
Bilanzsumme		23.711.728,61	22.264.072,03

PASSIVSEITE	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.040,00		51.143,56
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.927.775,72</u>	1.950.815,72	1.784.859,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	925.653,12		887.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 38.000,00 Vorjahr Euro 90.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	2.819.811,60		2.599.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 220.000,00 Vorjahr Euro 470.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.645.279,48</u>	7.390.744,20	3.645.279,48
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 0,00 Vorjahr Euro 19.076,94			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	257.998,68		0,00
Jahresüberschuss	370.083,95		887.229,77
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	258.000,00	370.082,63	560.000,00
Eigenkapital insgesamt		9.711.642,55	9.295.976,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	797.719,00		544.601,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>167.052,95</u>	1.016.771,95	188.110,54
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.393.129,05		10.945.923,58
Erhaltene Anzahlungen	1.022.942,72		873.440,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.702,48		45.313,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.078,47		160.318,27
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>196.709,84</u>	12.959.562,56	143.115,10
Rechnungsabgrenzungsposten		23.751,55	15.272,36
Bilanzsumme		23.711.728,61	22.264.072,03

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.320.084,67		4.183.059,12
b) aus Betreuungstätigkeit	64.422,09		64.466,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.712,66	4.419.219,42	37.553,79
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.581,64	-32.160,06
Sonstige betriebliche Erträge		26.082,95	186.365,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.671.426,65		1.536.161,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.857,00	1.673.283,65	2.241,63
Rohergebnis		2.889.600,36	2.900.881,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	504.089,48		435.984,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	346.248,18	850.337,66	108.937,74
davon für Altersversorgung: Euro 251.749,12 Vorjahr Euro 27.365,36			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		807.153,96	768.499,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		425.125,52	291.779,27
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	127,32		115,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	909,57	1.036,89	2.030,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		334.077,92	308.593,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		473.942,19	989.233,54
Sonstige Steuern		103.858,24	102.003,77
Jahresüberschuss		370.083,95	887.229,77
Gewinnvortrag		257.998,68	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		258.000,00	560.000,00
Bilanzgewinn		370.082,63	327.229,77



5.3 Anhang des Jahresabschlusses 2015

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 Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren	
Erwerb bis 2000	linear	2,0 %
Erwerb ab 2001	Restnutzungsdauer	30 Jahre

Bis zum Jahr 2000 wurde die Restnutzungsdauer nach Modernisierungsmaßnahmen um 15 Jahre verlängert. Nach umfangreichen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt. Das Gebäude in der Illerstraße 19/21 (VE 60/Neubau) wird mit 3% abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestraße 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 und € 1.000,00 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 Sachverständigengutachten 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 3,89% (Stand Monatsende Dezember 2015, 15 Jahre Restlaufzeit). Renten- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von jeweils 1,5% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% p. a. berücksichtigt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für

Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 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	15.499,55	Euro
Girokonto Nr. 7441118561	40.868,15	Euro
ARGE Stuttgart		
Girokonto Nr. 8575551	173,87	Euro

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.881,65
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.005.619,61 *)
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.040.187,84
Grundstücke ohne Bauten	116.167,33
Technische Anlagen und Maschinen	293.534,69 *)
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.258,10
Anlagen im Bau	3.007.312,31
	36.734.079,88
Finanzanlagen	
Andere Finanzanlagen	2.750,00
	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt	36.751.711,53

*) Im Rahmen der Softwareumstellung erfolgte eine Anpassung der Anschaffungs/Herstellungskosten sowie Anpassung der kumulierten Abschreibungen.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 863.406,50 (Vorjahr € 745.824,86) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	18.474,01 Euro
Gesetzliche Prüfung	16.000,00 Euro
Bilanzerstellung/Steuerberatung	19.000,00 Euro
Verwaltungskosten	83.769,00 Euro
Prozessrisiken	29.809,94 Euro



und Verlustrechnung

Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
3.286,79				13.929,74	4.238,70	2.742,09
274.399,51		4.460.627,55		15.676.267,23	21.064.379,44	737.368,90
				713.530,33	326.657,51	16.582,03
				40.676,58	75.490,75	
				78.891,56	214.643,13	17.228,87
15.063,09				184.779,17	101.542,02	33.232,07
1.453.315,24		-4.460.627,55			0,00	
1.742.777,84	0,00	0,00	0,00	16.694.144,87	21.782.712,85	804.411,87
					2.750,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00	0,00
1.746.064,63	0,00	0,00	0,00	16.708.074,61	21.789.701,55	807.153,96

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

Forderungen	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Sonstige Vermögensgegenstände	40.703,07	40.736,31

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.393.129,05 (10.945.923,58)	618.030,84 (592.607,26)	3.288.384,06 (2.427.525,84)	7.486.714,15 (7.925.790,48)	11.393.129,05 (10.945.923,58)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.022.942,72 (873.440,90)	1.022.942,72* (873.440,90)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.702,48 (45.313,43)	42.759,13 (43.947,07)		3.943,35 (1.366,36)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.078,47 (160.318,27)	292.262,81 (152.026,61)	7.815,66 (8.291,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	196.709,84 (143.115,10)	196.709,84 (143.115,10)				
Gesamtbetrag	12.959.562,56 (12.168.111,28)	2.172.705,34 (1.805.136,94)	3.296.199,72 (2.435.817,50)	7.490.657,50 (7.927.156,84)	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
Zinsaufwendungen	24.300,00 Euro	24.643,00 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	11.496,36
Erträge aus früheren Jahren	7.249,04

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Euro
Abschreibung auf Mietforderungen	5.230,97
Wodis Projektkosten	73.614,60
Sonstige Kosten Softwareumstellung	50.000,00
Aufwendungen für frühere Jahre	2.044,16

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	0
Technische Mitarbeiter	2	0
	7	0

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

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	1.196
Zugang 2015	56
Abgang 2015	31
Ende 2015	1.221

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 142.916,40 Euro erhöht.

Die Haftsumme beträgt 195.360,00 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.000,00 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)
Dietmar Bulat Betriebswirt und Kaufmännischer Leiter
Florian Frisch Bauingenieur
Frank Peichl Dipl. Ingenieur
Steffen Polinski Dipl. Ingenieur
Renate Polinski Bezirksvorsteherin
Rosemarie Wertz Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 04.05.2016

Der Vorstand:

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt



6. Erläuterungen zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen werden diverse Lizenzen sowie verschiedene wohnungswirtschaftliche Programme für die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung (AnalysSuite), Wiflow Visio, Windows-Lizenzen, AVM KEN (E-Mail-Lösung).

Die Abschreibung erfolgt auf die Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagepiegel.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Umbuchung von Anlagen im Bau betrifft das Grundstück und den darauf errichteten Neubau, in der Elbestraße 120-124, nach Fertigstellung und Bezug zum 01.09.2015.

Abschreibungen

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

Ausweis

Der Ausweis betrifft 88 Mietwohngebäude mit 628 Wohneinheiten, 3 gewerbliche Einheiten, 1 Geschäftsstelle, 1 Nachbarschaftstreff und 3 Lager der Baugenossenschaft sowie 140 Garagen und 101 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Wohn- und Geschäftsbauten beträgt 41.027,56 qm. Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagepiegel.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Der Ausweis betrifft 1 Versammlungsraum, 1 Lebensmittelladen, 72 Garagen und 45 Stellplätze. Die Abschreibungsgrundsätze wurden beibehalten.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagepiegel.

Grundstücke ohne Bauten

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

Der Zugang betrifft einen Server sowie den Sammelposten 2015 für verschiedene geringwertige Wirtschaftsgüter. Abgegangen mit einem Buchwert in Höhe von 0,00 Euro ist der GWG-Sammelposten 2011.

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 dem Anlagepiegel.

Anlagen im Bau

Der Zugang in Höhe von 1.453.315,24 Euro beinhaltet Fremdkosten aus Lieferungen und Leistungen und betrifft den Neubau in der Elbestraße 120-124. Der Abgang in Höhe von 4.460.627,55 Euro erfolgte nach Fertigstellung und Bezug zum 01.09.2016 und beinhaltet sowohl die Grundstückskosten als auch die Herstellungskosten für das Gebäude.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagepiegel.

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 Betriebskosten einschließlich Heizungs- und Wasserkosten. Durch die Softwareumstellung GES/Wodis sind die bis 31.08.2015 angefallenen Betriebskosten mit GES und die danach angefallenen Betriebskosten mit Wodis erfasst.

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	17.336,93 Euro
Sonstige Mietforderungen	<u>88,26 Euro</u>
Bilanzausweis	17.425,19 Euro

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Bilanzausweis 90.969,48 Euro enthält als große Posten die Forderungen in Höhe von 7.894,37 Euro an das Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014, Schadensersatzansprüche an Versicherungen in Höhe von 2.302,00 Euro, die Instandhaltungsrücklagen für die WEG Freibergstraße 34 und Freibergstraße 68 in Höhe von 40.703,07 Euro sowie die bis zum Jahresende bezahlten laufenden monatlichen Hausgelder in Höhe von 38.821,29 Euro.

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben bei verschiedenen Kreditinstituten werden mit 717.405,91 Euro ausgewiesen. Kassenbestand (2.155,65 Euro) und Kassenbericht stimmen überein. Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.

Bausparguthaben

Ausgewiesen wird ein Guthaben in Höhe von 220.989,34 Euro bei der Wüstenrot Bausparkasse. Die Bausparsumme des Vertrages mit der Nr. 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 7.515,00 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 2.212,96 Euro für Kosten mit Leistungszeitraum 2016.

PASSIVA

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Ausgewiesen werden Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 1.927.775,72 Euro. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder belaufen sich auf 23.040,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 142.916,40 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 195.360,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.000,00 Euro erhöht. Die Gesamtsumme der Geschäftsguthaben beträgt zum Jahresende 1.950.815,72 Euro.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 8 – 12.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Aus dem Jahresüberschuss 2015 wurden 38.000,00 Euro (10 % Pflichtzuweisung laut Genossenschaftsgesetz) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Sie hat sich dadurch auf 925.653,12 Euro erhöht.

Bauerneuerungsrücklage

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt 2.819.811,60 Euro, davon wurden 220.000,00 Euro aus dem Jahresüberschuss 2015 zugewiesen.

Andere Ergebnisrücklagen

Bilanzausweis 31.12.2015 3.645.279,48 Euro

Verwendung - Bilanzgewinn 2014

Gemäß dem Beschluss der Mitgliederversammlung vom 29.06.2015 wurde aus dem Bilanzgewinn 2014 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 %

des Geschäftsguthabens am 01.01.2014, mit einer Gesamtsumme von 69.231,09 Euro, vorgenommen. Die Auszahlung erfolgte satzungsgemäß 14 Tage nach der Mitgliederversammlung. Der danach verbliebene Betrag in Höhe von 257.998,68 Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Ermittlung Bilanzgewinn 2015

Jahresüberschuss	370.083,95 Euro
Gewinnvortrag	257.998,68 Euro
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-38.000,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-220.000,00 Euro</u>
Bilanzgewinn	370.082,63 Euro

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenabpassungen 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 25.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 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	19.000,00 Euro
Prüfungskosten 2015	16.000,00 Euro
Rückstellung für Verwaltungskosten	23.900,00 Euro
Prozessrisiken	29.809,94 Euro
Archivierungskosten	5.869,00 Euro
Berufsgenossenschaft	4.000,00 Euro
Rückstellung für Resturlaub 2015	18.474,01 Euro
Sonstige Rückstellungen	<u>50.000,00 Euro</u>
Gesamtrückstellung	167.052,95 Euro

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

Die Sonstige Rückstellung wurde für anfallende Kosten bei der Softwareumstellung von GES zu Wodis-Sigma gebildet.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 33.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

Stand 01.01.2015	10.945.923,58 Euro
Darlehenszugänge	1.071.201,52 Euro
Planmäßige Tilgung	610.550,17 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Abgang	14.458,00 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Zugang	<u>1.012,12 Euro</u>
Bilanzausweis 31.12.2015	11.393.129,05 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 1.022.942,72 Euro, die im Rahmen der Umlageabrechnungen 2014 abgerechnet werden.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.



Verbindlichkeiten aus Vermietung

Überzahlungen aus Mieten und Umlagen	42.759,13 Euro
Mietkautionen	<u>3.943,35 Euro</u>
Summe Verbindlichkeiten	46.702,48 Euro

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 4 und 15.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus:

Bautätigkeit, Instandhaltung,	
Sonstige L+L	185.608,90 Euro
Betriebskosten	106.653,91 Euro
Garantieeinbehalte (Konto 4421)	<u>7.815,66 Euro</u>
Bilanzausweis	300.078,47 Euro

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Als größere Posten sind enthalten: Auseinandersetzungsguthaben (43.080,26 Euro), nicht abgehobene Dividende (115.317,86 Euro), Einzahlungen auf künftige Anteile (21.440,00 Euro) und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie 9.980,85 Euro Abstimmungssaldo aus der Softwareumstellung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sind einzeln aus Anlage 9 ersichtlich.
Bilanzausweis 2015 196.709,84 Euro

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Mietervorauszahlungen für das Jahr 2016 in Höhe von 23.751,55 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 3.535.952,46 Euro, die abgerechneten Betriebs-, Wasser- und Heizungskosten in Höhe von 798.708,74 Euro sowie Erlöse aus Sondereinrichtungen, Satellitenanlagen und sonstigen Vermietungen in Höhe von 8.010,88 Euro.

Erlösschmälerungen sind als Folge kurzfristiger Leerstände bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entstanden. Zusammen mit den Heiz- und Betriebskosten sind 21.623,96 Euro angefallen.

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 57.729,50 Euro sowie Gebühren aus sonstiger verwaltungsmäßiger Betreuung in Höhe von 6.692,59 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 Bestandserhöhung in Höhe von 117.581,64 Euro. Diese ergibt sich aus dem Saldo der Bestandserhöhung aus nicht abgerechneten Kosten von 863.406,50 Euro und aus der Bestandsminderung der abgerechneten Ansprüche von 745.824,86 Euro.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Diese enthalten Erträge aus der Auflösung nichtverbraucher Rückstellungen (11.496,36 Euro), aus Er-

stattungen von den Umlagekassen (5.423,18 Euro), Erträge aus früheren Jahren (7.249,04 Euro), Mahn- und Bearbeitungsgebühren (692,45 Euro) sowie andere sonstige Erträge (1.188,25 Euro).

Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen sind die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, bestehend aus den Betriebskosten in Höhe von 778.785,12 Euro, den Instandhaltungskosten mit 881.490,16 Euro sowie den anderen Aufwendungen in Höhe von 41.151,36 Euro. Von den Betriebskosten werden 742.032,65 Euro im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen weiterverrechnet. In Folge der Softwareumstellung wird sich dieser Betrag bis zum Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung noch ändern. 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 (1.620,00 Euro).

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 2015.

Vom Personalaufwand einschließlich Sozialabgaben werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 20.926,62 Euro (Vorjahr 19.260,69 Euro) weiterverrechnet.

Hauswartkosten weiterverrechnet als Betriebskosten	3.788,77 Euro
Haustechnikerkosten weiterverrechnet als Heizkosten	7.137,85 Euro



Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung

Hier sind die gesetzlichen Pflichtabgaben (94.499,06 Euro), Aufwendungen für die Altersversorgung (22.809,12 Euro) und die Veränderung zur Pensionsrückstellung (228.940,00 Euro) erfasst.

Abschreibungen

Ausgewiesen werden 807.153,96 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 425.125,52 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 Bilanzstellung, Rechtsanwaltsgebühren, Verbandsbeiträge, Notargebühren und sonstigen Kosten des Unternehmens. Als besonderer Posten werden die Wodis-Projektkosten in Höhe von 73.614,60 Euro und die Sonstigen Kosten Softwareumstellung (Rückstellungen) in Höhe von 50.000,00 Euro geführt.

Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Bei den Erträgen aus Wertpapieren in Höhe von 127,32 Euro handelt es sich um die Dividende für die Geschäftsanteile bei der Volksbank Stuttgart e.G.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden 909,57 Euro Zinserträge aus Bankguthaben, Bausparverträgen und anteiligen WEG-Instandhaltungsrücklagen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Ausweis in Höhe von 334.077,92 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 2015 weder Aufwand noch Ertrag ausgewiesen.

Sonstige Steuern

Ausgewiesen wird die Grundsteuer für die Miethäuser und Geschäftsstelle in Höhe von 100.447,23 Euro, für die unbebauten Grundstücke 2.718,01 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
 2015 beträgt 370.083,95 Euro
 Gewinnvortrag 257.998,68 Euro

Zuweisungen gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung

- zur gesetzlichen Rücklage 38.000,00 Euro
 - zur Bauerneuerungsrücklage 220.000,00 Euro

Bilanzgewinn 2015 370.082,63 Euro

Stuttgart, den 10.05.2016

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt



7. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015



Hubert Holzapfel,
Aufsichtsratsvorsitzender

In der am Montag, den 29. Juni 2015 stattgefundenen 91. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2014 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Ronald Burkhardt und Renate Polinski ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Ronald Burkhardt und Renate Polinski erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Vorsitzender	Hubert Holzapfel
Stellvertreter	Ronald Burkhardt
Schriftführer	Katja Krull

Prüfungsausschuss	Ronald Burkhardt
	Dietmar Bulat
	Katja Krull
	Rosemarie Wertz

Wohnungsausschuss	Frank Peichl
	Florian Frisch
	Renate Polinski
	Steffen Polinski

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 unterrichtet 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 2015 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2016 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. Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr insofern verändert, dass 22 neue Mietwohnungen hinzukamen. Mit Fertigstellung der Gebäude Elbestraße 120 bis 124 konnten die 22 Wohnungen im Oktober 2015 bezogen werden. Schwerpunkte unserer Modernisierungstätigkeiten waren die beiden Gebäude Elbestraße 132 und Mainstraße 124. Für das Gebäude Elbestraße 132 erfolgte eine umfas-



sende Modernisierung mit Fassadenerneuerung und Vollwärmeschutz, Balkonanbauten, Erneuerung der Fenster, der Stromleitungen und der Außenanlagen. An dem Gebäude Mainstraße 124 wurde ebenfalls die Fassade erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen sowie Balkone angebracht. Weiterhin wurden die bei Wohnungswechsel frei werdende Wohnungen auf ihren Standard überprüft und ggf. durch umfassende Modernisierung an die zeitgemäßen Wohnungsansprüche angepasst. In diesem Zusammenhang möchten wir uns bei den Mietern für ihr Verständnis während der Bauzeit bedanken.

Weiter hat uns der Vorstand über eine Bebauung unseres Grundstückes Wilnaer Straße in Mühlhausen informiert. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Ein Bauantrag wurde beim Baurechtsamt der Stadt Stuttgart eingereicht.

Um sich ein Bild über die Mittelverwendung für Modernisierung und Instandhaltungen als auch dem Zustand der Gebäude und Außenanlagen zu machen, informiert sich der Bau- und Wohnungsausschuss regelmäßig vor Ort.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Jahres 2015 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 31.12.2015 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.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2015 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Stefan Polinski 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, den Firmen und Banken, den Handwerkern sowie den Architekten 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, 10.05.2016

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Die Genossenschaft im Überblick

Unternehmensdaten 31.12.2014

Gründung:	03.03.1919
Bilanzsumme:	23,71 Mio. Euro
Eigenkapital:	9,71 Mio. Euro
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	4,32 Mio. Euro

Mitglieder und Geschäftsanteile

1.221 Mitglieder haben 12.157 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 Euro).

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 5 kaufmännische und 2 technische Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Auszubildende und 8 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

Im Eigentum der Genossenschaft

befinden sich 88 Mietwohngebäude mit 628 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, 6 Tiefgaragenbauten, 11 Garagenbauwerke und 1 Garagendeck mit insgesamt 212 Garagenplätzen sowie 146 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 2.609,2 Tsd. Euro in den Wohnungsbestand investiert. Für die Modernisierung und laufende Gebäudeinstandhaltung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.155,9 Tsd. Euro aufgewendet. Die Modernisierungsarbeiten der Wohngebäude Elbestraße 132 und Mainstraße 124 wurden weitgehend abgeschlossen. Der Aufwand im Berichtsjahr betrug 274,4 Tsd. Euro für das Gebäude Elbestraße 132 und 328,4 Tsd. Euro für das Wohngebäude Mainstraße 124.

Neubau

Der im Juni 2014 begonnene Neubau in der Elbestraße 120–124 wurde im September 2015 bezogen. Es entstanden 3 moderne Gebäude mit 22 Wohnungen, 22 Tiefgaragenplätzen und entsprechenden Fahrradstellplätzen. 7 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit Aufzug ausgestattet. Die Wohnungen konnten alle kurzfristig vergeben werden. Der Aufwand im Geschäftsjahr betrug 1.453,3 Tsd. Euro. Die Fertigstellung der Außenanlage war planmäßig für das 1. Quartal 2016 vorgesehen.

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Münster a.N. eG
 Auflage: 750 Exemplare
 Titelbild: Elbestraße 132, 70376 Stuttgart

Herstellung:

kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht GbR
 Gutenbergring 69a, D-22848 Norderstedt
 www.kahlkoepfe.com
 Fotos: bgm, fotolia: EduardSV (S. 14), M.Sbytova (S.15)

*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