

BERICHT ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR

2020



VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

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

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

Sven Lehmann
Feuerwehrbeamter
Schriftführer

AUFSICHTSRAT

Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Vorsitzender
Prüfungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Stellv. Vorsitzende
Bauausschuss

Florian Frisch
Bauingenieur
Bauausschuss

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

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss

IMPRESSUM

Herausgeber
Baugenossenschaft
Münster a. N. eG
Auflage 1.500 Exemplare
Titelbild Elbestraße 40
Fotos bgm | www.fotolia.de

Herstellung
PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
www.pressecompany.de

INHALT

VERWALTUNGSORGANE 2

INHALT 3

RECHTLICHE VERHÄLTNISSSE 4

VORWORT 5

WIR ÜBER UNS

Nachruf – Verstorbene Mitglieder	6
Zum Tode des ehemaligen Aufsichtsratsmitglieds Lore Barthel	7
Mitgliederversammlung 2020	8
Jubilare	10
Daten und Fakten	11

BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Allgemeine Rahmenbedingungen	12
2. Baugenossenschaft Münster a. N. eG im Überblick	14

3. Geschäftsentwicklung	14
4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
5. Kennzahlen 2020	20
6. Prognosebericht	26
7. Chancen- und Risikenbericht	29
8. Sonstige Angaben	31

JAHRESABSCHLUSS 2020

1. Bilanz	32
2. Gewinn- und Verlustrechnung	34
3. Anhang des Jahresabschlusses	35

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 40

GEWINN- VERWENDUNGSVORSCHLAG 42

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2019 43

3

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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



SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,



das Coronavirus hat das vergangene Geschäftsjahr maßgeblich beeinflusst und zu einer Vielzahl von Veränderungen in Arbeitsprozessen und zu einer neuen Dynamik geführt.

Im März 2020 wurde der „Nachbarschaftstreff Mainstraße 28“ in Absprache mit dem Kooperationspartner „Dienste für Menschen - Diakoniestation Münster“ als erstes geschlossen. Auf Basis der geltenden Verordnungen wurde ein interner Notfallplan für die Geschäftsstelle zusammen mit einem Hygienekonzept für den Corona-Krisenfall erarbeitet und die Räumlichkeiten technisch umgestaltet. Es wurde für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle das mobile Arbeiten ermöglicht und Wechselschichten eingerichtet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben unter Beachtung des Hygienekonzeptes die Angebote der BGM genutzt und damit ihren Beitrag zur Vermeidung der Virusausbreitung in unseren Geschäftsräumen und damit zu ihrem Schutz sowie zum Schutz von unseren Mitgliedern beigetragen.

Möglich war das effektive mobile Arbeiten durch die fortgeschrittene Digitalisierung der Arbeitsabläufe. Die Unterlagen der Bereiche Vermietung, Hausbewirtschaftung, Rechnungswesen und Technik sind in digitaler Form im Rechenzentrum verfügbar. Unsere Mitarbeiter im technischen Dienst haben weiter ihre Aufgaben vor Ort in den Wohngebieten und bei unseren Mitgliedern wahrgenommen und die Erledigung von Instandhaltungen beaufsichtigt.

Der Kontakt zu den Mitgliedern und Mietern nahm im Jahr 2020 einen großen Stellenwert ein. Es galt, trotz Abstand eine gewisse Nähe aufrecht zu erhalten, sich

um die Mitgliederbelange zu kümmern und das Tagesgeschäft reibungslos abzuwickeln.

Für den fachlichen als auch persönlichen Austausch wurden neue Kommunikationswege genutzt und digitale Arbeitsbesprechungen eingeführt. Alle Gremien und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren und sind gefordert, diesen Wandel mitzutragen und aktiv mitzuwirken.

Digitalisierung und mobiles Arbeiten machten uns auch deutlich, welche große Bedeutung die persönliche Begegnung für das Miteinander in der Genossenschaft und zur Geschäftsstelle hat. Wir hoffen, dass wir im laufenden Jahr, da das Impftempo zunimmt, wieder zur gewohnten „Normalität“ zurückkehren.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle dankt der Vorstand dafür, dass sie mit den im Jahr 2020 verbundenen Veränderungen und Einschränkungen konstruktiv, kreativ und verantwortungsvoll umgegangen sind und die Einschränkungen, die sich beruflich als auch privat ergeben haben, ertragen haben.

Der Dank geht auch an unsere Geschäftspartner, an die Verantwortlichen in den Ämtern und Fachabteilungen der Landeshauptstadt Stuttgart sowie an alle, die erneut zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahrs 2020 beigetragen haben.

Ganz ausdrücklich bedanke ich mich bei Ihnen, unseren Mitgliedern, dass Sie im Geschäftsjahr 2020 die Geduld und die Zuversicht gewahrt haben.

Der Dank gilt weiterhin den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive, engagierte und verlässliche Zusammenarbeit. Damit ist gewährleistet, dass sich unsere Genossenschaft strategisch, zukunftsfähig und verlässlich weiterentwickelt, ohne ihre solidarischen Grundwerte und die genossenschaftlichen Bedürfnisse der Mitglieder außer Acht zu lassen.

MICHAEL-J. ROSENBERG-POHL

Geschäftsführender Vorstand
Vorstandsvorsitzender

5



Seit der letzten
Mitgliederversammlung
sind verstorben:

WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Lore Barthel

Thomas Bauer

Horst Betzwieser

Ludmila Bogacenco

Richard Horakh

Ursula Keller

Rainer Klenk

Rudolf Kling

Rita Köhler

Ruth Kosch

Herbert Lindemann

Edith Maass

Uwe Pfahler

Eberhard Strehlke

Lothar Manns

Hildegard Müller

Günter Rapp

Hans Stemmler

Gabriele Thurm

Erich Tröger

Roland Weber

„Das Grab hütet das Vergängliche – die Seele bewahrt, was das Leben schenkte“.

Erich Limpac

Mit tiefer Betroffenheit haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Frau Lore Barthel verstorben ist.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG trauert um



LORE BARTHEL

die uns am 11. August 2020 überraschend im Alter von 83 Jahren für immer verlassen hat.

Mit Frau Lore Barthel verlieren wir einen stets nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, einfühlsamen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten, sympathischen Menschen. In ihre Amtszeit fielen bedeutsame Entscheidungen, die unter ihrer Mitwirkung erfolgreich gemeistert wurden. Ihre Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG, die sie sich in 9-jähriger Arbeit im Prüfungsausschuss im Aufsichtsrat erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung.

Ihre Verdienste um die Nahversorgung, Kunst und Kultur im Stadtbezirk und den „Nachbarschaftstreff Mainstraße 28“, den sie aktiv und stetig unterstützte, bleiben uns in Erinnerung.

Dankbar und mit tiefem Respekt verneigen wir uns vor ihrer ehrenamtlichen Leistung für die Mitglieder der Baugenossenschaft Münster a. N. eG. Wir werden ihr stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Unser Mitgefühl und aufrichtige Anteilnahme gelten ihrer Familie und allen Angehörigen.

Im Namen von Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft Münster a. N. eG, gegr. 1919
Dietmar Bulat, Aufsichtsratsvorsitzender Michael Rosenberg-Pohl, Vorstandsvorsitzender



2020 – ERSTMALS KEINE MITGLIEDERVERSAMMLUNG WIE GEWOHNT!

Vor zwölf Monaten haben wir Ihnen den Jubiläumsgeschäftsbericht "100 Jahre Baugenossenschaft Münster am Neckar eG" über das Geschäftsjahr 2019 übersandt.

Damals hatte sicherlich keiner von Ihnen oder uns damit gerechnet, dass sich kurze Zeit später unser aller Leben vollkommen verändern würde. Dies ist bis heute so! Die geplante 96. Mitgliederversammlung für den 29. Juni 2020 musste am 8. Juni 2020 abgesagt werden.

Das uns seit Jahren beherbergende und bewirtende Stuttgarter Feuerwehrmuseum hatte uns mitgeteilt, dass sämtliche Veranstaltungen bis auf weiteres ausgesetzt sind. Dazu kam der schmerzliche Verlust des 1. Vorsitzenden des Stuttgarter Feuerwehrvereins e.V. Herrn Bernd Jung, mit dem wir bis zu seinem Tod engen Kontakt pflegten.

8

Das Versammlungsverbot, Kontaktbeschränkungen und Abstandsregeln haben einer klassischen Mitgliederversammlung über das Jahr 2019 einen Strich durch die Rechnung gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinschaftlichen Sitzung am 11. Mai 2020 beschlossen,

die geplante Präsenzveranstaltung abzusagen. Stattdessen wurde der Geschäftsbericht besprochen und der Jahresabschluss 2019 durch den Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 am 11. Mai 2020 beschlossen. Durch die neue Gesetzesregelung konnte unser Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 erstmalig alleine feststellen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 344.000,00 EUR zugewiesen. Der gesetzlichen Rücklage wurden 61.000,00 EUR zugeführt. Der danach verbleibende Bilanzgewinn des Jahres 2019 beträgt 501.639,10 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 11. Mai 2020 vorgeschlagen und beschlossen diesen wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2019 in Höhe von 2.118.080,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 84.723,20 EUR, ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag in Höhe von 416.915,90 EUR wird dem Konto "Andere Ergebnisrücklagen" zugewiesen.

Die Auseinandersetzungsguthaben auf gekündigte Geschäftsanteile wurden am 12. Juli 2020 ausgezahlt. Ebenso wurde die Dividende in Höhe von 4 Prozent zu diesem Termin ausgeschüttet.

3. Auf Grundlage des § 3 Abs. 5 des Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben die in der Mitgliederversammlung 2020 zur Wiederwahl anstehenden Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Dietmar Bulat, Herr Frank Peichl und Herr Florian Frisch, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Wiederbestellung oder Bestellung eines Nachfolgers im Amt. Die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wird in der nächsten Mitgliederversammlung (in schriftlicher Form oder als Präsenzveranstaltung) stattfinden.



Moselstraße 89 – 93

Illerstraße 19 + 21



FOLGENDE MITGLIEDER STEHEN VOR MITGLIEDSJUBILÄEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

65 JAHRE

WERNER KRAUS Mitglied seit 18.12.1956

ERNA MICHAEL Mitglied seit 24.07.1981

HOLGER HESS Mitglied seit 24.07.1981

60 JAHRE

FRANZ HOFMANN Mitglied seit 16.11.1961

VLADO CRNOGAJ Mitglied seit 24.07.1981

VERA CRNOGAJ Mitglied seit 24.07.1981

50 JAHRE

AMALIE HUBER Mitglied seit 31.12.1971

KLAUS BALZUWEIT Mitglied seit 24.07.1981

HILDEGARD BALZUWEIT Mitglied seit 24.07.1981

VOLKER KROV Mitglied seit 24.07.1981

40 JAHRE

WALDEMAR SCHMIDT Mitglied seit 24.07.1981

RUDOLF KLING Mitglied seit 24.07.1981

URSULA KALMBACH Mitglied seit 12.10.1981

10

ROSEMARIE ROTH Mitglied seit 24.07.1981

MARIA ENGELHARDT Mitglied seit 04.11.1981

SABINE WELLER Mitglied seit 24.07.1981

INGRID BERRER Mitglied seit 04.11.1981



Wir gratulieren Herrn Kraus zu seinem 90. Geburtstag und zu 65 Jahre Mitgliedschaft bei der BG Münster. Er war von 1962 bis 1969 Mitglied des Aufsichtsrates und von 1969 bis 1999 Mitglied des Vorstandes.



DATEN UND FAKTEN 2020

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

641

ANZAHL WOHNUNGEN // 2020
640 // 2019

28.602.297,51

EUR BILANZSUMME // 2020
27.963.453,26 // 2019

8.929.464,43

EUR RÜCKLAGEN // 2020
8.819.464,43 // 2019

335

ANZAHL GARAGEN UND
STELLPLÄTZE // 2020
367 // 2019

626.014,95

EUR JAHRES-
ÜBERSCHUSS // 2020
606.639,10 // 2019

2.723.278,31

EUR INVESTITIONEN IN DEN
BESTAND // 2020
3.236.020,96 // 2019

1261

ANZAHL MITGLIEDER // 2020
1245 // 2019

2.284.160,00

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2020
2.239.840,00 // 2019

2

ANZAHL
AUSZUBILDENDE // 2020
2 // 2019

11

828

VERWALTETE EINHEITEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2020
852 // 2019

25.397.002,56

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2020
24.711.490,52 // 2019

42,74

% EIGENKAPITALQUOTE // 2020
41,58 // 2019

41.846,44

QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2020
41.849,17 // 2019

14.950.193,97

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2020
14.991.974,17 // 2019

2

EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2020
2 // 2019

60

GEPLANTE NEUBAU-
WOHNUNGEN BIS 2023
62 // 2019

5.469.169,84

EUR UMSATZERLÖSE // 2020
4.963.678,76 // 2019

42,63

EUR MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2020
19,02 // 2019

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich von Großbritannien eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

12

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. EUR führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.



Neubauprojekt
Balthasar-Neumann-Straße 14 + 16

1.2. ENTWICKLUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

13

2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. eG IM ÜBERBLICK

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

14

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird heute von 1.261 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.286 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (641 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 173 Garagen, 162 Stellplätze) sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 420 Wohnungen mit fast ebenso vielen Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten.

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Vorstand ist Herr Michael-J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören die nebenamtlichen Vorstände Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Sven Lehmann als Schriftführer, jeweils ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 11 Vollzeitbeschäftigte, 1 Teilzeitbeschäftigte und 6 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Ausbildungsverhältnisse.

3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2020 wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

3.1. VERMIETUNG UND WOHNUNGSWECHSEL

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverän-

dert hoch. Zufriedenen Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren. Die stetige Verringerung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel unserer Tätigkeit.

Im Berichtsjahr wurden 53 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 3 Kündigungen auf den 31.12.2020. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,8 %. 6 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters und in 5 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung. Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben. Dies spricht für die Alterstauglichkeit unserer Wohnungen und die gute Nachbarschaft.

Die Anzahl der Kündigungen aus beruflichen Gründen (12) und familiären Veränderungen (11) blieb weiterhin gering. Wohneigentum hat sich eine Mitpartei zugelegt. Erfreulicherweise konnten 5 interne Tauschgesuche berücksichtigt und damit den veränderten Bedürfnissen dieser Mitglieder entsprochen werden.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch.

Die Erstvermietung der 6 neuen Wohnungen im Sockelgeschoss des Gebäudes Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg, erfolgte bereits im März 2020. Zum 1. September 2020 wurden weitere 6 Wohnungen mit Neubaustandard in unserem modernisierten und kernsanierten Mehrfamilienhaus Elbestraße 40 in Stuttgart-Münster neu vermietet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 54 Wohnungen neu vermietet.

Die effektive Leerstandquote blieb, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei unter 1,0 %. Wir haben lediglich renovierungsbedingte Leerstände. Trotz der Corona-bedingten Schwierigkeiten bestehen keine Mietrückstände bei unseren gewerblichen Mietern.

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

Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2020 durch die vorgenommenen Mietanpassungen wesentlich verbessert. Nach über 5 Jahren wurde, mit Wirkung zum 1. Januar 2020, eine allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB unter Berücksichtigung des Mietspiegels der

Landeshauptstadt Stuttgart 2020/21 vorgenommen. Gleiche Kriterien gelten auch bei den Neuvermietungen im Zuge von Mieterwechseln. Unsere Nutzungsgebühren und Mieten liegen weiterhin überwiegend deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Stuttgart und schöpfen damit das vorhandene Mietsteigerungspotential bei Weitem nicht aus.

Um die Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen und die Finanzkraft zu generieren, die wir für künftige Aufgaben benötigen, werden die Mieten auch zukünftig im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Für die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes, den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Gebäuden und Wohnungen haben wir im Berichtsjahr 2,72 Mio. EUR ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, einer Reinvestitionsrate von ca. 62,2 %, ein im Branchenvergleich überdurchschnittlicher Wert.

Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war das Mehrfamilienhaus Elbestraße 40 in Stuttgart-Münster. Anfang des Jahres war es uns gelungen den verbliebenen drei Mietparteien, innerhalb der Genossenschaft, Ersatzwohnungen anzubieten und so die gesamten Baumaßnahmen erstmals in unbewohntem Zustand durchzuführen. Es wurde eine energetische Modernisierung sowie die Kernsanierung durchgeführt, wobei das komplette Dach erneuert wurde, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen wurde und einen neuen Anstrich und eine Natursteinfassade erhielt. Weiterhin wurde eine neue Zentralheizung mit Warmwasserbereitung eingebaut. Die ehemalige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde zu einer großzügigen Zweizimmerwohnung mit Terrasse umgebaut. Für weitere zwei Wohnungen wurden zusätzlich Vorstellbalkone angebaut. Alle Wohnungen wurden auf Neubaustandard umgebaut. Die Kosten summierten sich auf 756,1 Tsd. EUR.

Alle umfänglich modernisierten Wohnungen, die im vergangenen Jahr fertig geworden sind, haben wir an unsere Mieter übergeben. Die Wohnungen wurden zeitlich so fertiggestellt wie ursprünglich geplant. Im Frühjahr 2020 haben wir mit dem ersten Abschnitt der Fassadenanstricharbeiten und Reinigungsarbeiten der Vorstellbalkone an acht Mehrfamilienhäusern in der Moselstraße in Stuttgart-Münster begonnen und im Herbst 2020

abgeschlossen. Als Winterarbeiten wurden die Treppenhäuser überarbeitet und Briefkastenanlagen erneuert. Für die Gebäudeinstandhaltung wurden im Berichtsjahr 287,0 Tsd. EUR aufgewendet. Die umfangreichste Einzelmaßnahme mit 117,5 Tsd. EUR beinhaltete den Anstrich der Fassaden und die professionelle Reinigung der Klapprollläden bei 8 Gebäuden in der Moselstraße, die Reinigung und den Sicherheitscheck an den Vorstellbalkonen und die Erneuerung der Briefkastenanlagen dieser Gebäude.

Der 3. Bauabschnitt in der Wallensteinstraße 25 (Fassadensanierung und neuer zusätzlicher Aufzug) wurde mit der Sanierung der Laubengänge erweitert und die Ausführung in das Jahr 2021 verlegt. Alle Genehmigungen sind erteilt und bereits im Februar 2021 wurde mit der Ausführung begonnen.



15

Auch im Jahr 2020 wurde die Chance des Nutzerwechsels in vielen Fällen genutzt, um die freigebliebenen Wohnungen für die neuen Mieter zu modernisieren und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Im Zuge der Wohnungswechsel wurde bedarfsorientiert modernisiert. Für 11 Wohnungen mit umfangreicher Modernisierung wurden 389,2 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Bäder und Küchen sowie die Elektrik erneuert. Für 59,5 Tsd. EUR wurden 6 Wohnungen mit modernen Einbauküchen ausgestattet und in 3 Wohnungen wurden neuwertige Einbauküchen von den ausgezogenen Mietern übernommen. Teilmodernisierungen wurden in 7 Wohnungen durchgeführt und dafür 57,1 Tsd. EUR investiert. In 18 Wohnungen sind Einzelmaßnahmen für 28,4 Tsd. EUR vorgenommen worden und für Kleinreparaturen wurden 54,4 Tsd. EUR aufgewendet.

Die Kosten für die laufende Gebäudeinstandhaltung betragen 135,4 Tsd. EUR. Insgesamt wurde für die Bestandspflege 816,0 Tsd. EUR aufgewendet.

3.3. NEUBAU

Wir möchten das Wohnungsangebot unserer Baugenossenschaft erweitern, weshalb die Planungen weiterer Neubauvorhaben zunehmend in den Fokus rücken. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte ansparen zu können, werden die Investitionssummen in unserem Gebäudebestand aufgrund der vorausschauenden und erfolgreichen Instandhaltungspolitik der vergangenen Jahre in Zukunft tendenziell rückläufig sein.

Bereits im Februar 2020 wurden 38 Garagen auf dem Garagenhof Balthasar-Neumann-Straße 14 und 16 in Stuttgart-Freiberg geräumt und abgerissen. Von der Landeshauptstadt Stuttgart wurde ein angrenzendes Grundstück für 440,8 Tsd. EUR erworben. Durch die Zusammenlegung entstand ein neues Baugrundstück mit 2.084 m². Derzeit sind die Planungen und Genehmigungsverfahren für den Neubau von 31 Wohneinheiten mit Tiefgarage (für die 38 Bestandswohnungen und die neu hinzukommenden Wohnungen) abgeschlossen. Die Investitionssumme wird mit 9,5 Mio. EUR beziffert. Der Städtebauliche Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart wurde aufgrund der veränderten Vorgaben der Belegungsrechte des Landes BW und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeändert. Dadurch verzögerte sich die Baugenehmigung und die Baufreigabe. Der Baubeginn erfolgte daher erst im 2. Quartal und wird auch entsprechend Auswirkung auf die Fertigstellung im Winter 2022/23 haben.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns gemeinsam mit zwei weiteren Baugenossenschaften (BG Luginsland eG und BG Bad-Cannstatt eG) um das Grundstück Q5 im Gebiet Neckarpark erfolgreich beworben. Bereits am 10. März 2020 konnten wir den Abschluss des Grundstückskaufvertrages beurkunden. Unsere Erwerbskosten liegen unter Berücksichtigung der für die Sozialmietwohnungen (SMW) sowie Wohnungen für die mittlere Einkommensbezieher (MME) gewährten Subvention bei rund 1,1 Mio. EUR für eine Grundstücksfläche von ca. 1.066 m². Im Berichtsjahr wurde eine Anzahlung für den Grundstückserwerb in Höhe von 107,5 Tsd. EUR geleistet.

3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG erfolgreich verlaufen. Eine besondere Herausforderung bestand darin, den Geschäftsbetrieb trotz Corona aufrecht zu erhalten. Die seit mehreren Jahren eingeführte Digitalisierung der Akten und Arbeitsplätze hat sich bewährt. Die „neue digitale Arbeitswelt“ wurde zur Notwendigkeit. Mobile-Office-Arbeitsplätze mit VPN-Tunnelzugang sind eingerichtet und von der Belegschaft gut angenommen worden. Es wurde sowohl von Zuhause, von unterwegs, als auch in der Geschäftsstelle abwechselnd gearbeitet. Online-Seminare und -Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände wurden vielfältig angeboten und dadurch der Informationsaustausch zwischen und die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter gewährleistet.

Desinfektionsmittel, Masken und Selbsttests wurden in ausreichenden Mengen zur Verfügung gestellt. Die Arbeitsplätze wurden entzerrt, die Büros und Versammlungs- und Besprechungsräume mit Hygiene-Trennwänden versehen und die Hygienevorgaben umgesetzt. Die Abstandsregeln konnten dadurch gut eingehalten werden.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 kaufmännische und 3 technische Mitarbeiter in Vollzeit sowie 1 Teilzeitbeschäftigte. Es bestehen 2 Ausbildungsverhältnisse zur Immobilienkauffrau (IHK) und es werden 6 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

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



4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1. VERMÖGENSLAGE

	31.12.2020 EUR	%	31.12.2019 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
VERMÖGENSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	25.397.006,56	88,79	24.708.740,52	88,36	+688.266,04
Finanzanlagen	2.750,00	0,01	2.750,00	0,01	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	972.147,55	3,40	954.656,97	3,41	+ 17.490,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.094.388,60	7,32	2.196.165,08	7,85	- 101.776,48
Übriges Umlaufvermögen	136.004,80	0,48	100.476,69	0,37	+35.528,11
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	664,00	0,00	-664,00
GESAMTVERMÖGEN	28.602.297,51	100,00	27.963.453,26	100,00	+638.844,25
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	12.225.275,28	42,74	11.627.823,53	41,58	+597.451,75
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	1.163.989,00	4,07	1.082.365,00	3,87	+81.624,00
Übrige Rückstellungen	241.760,47	0,85	242.387,68	0,87	-627,21
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	13.157.439,92	46,00	13.018.610,39	46,55	+138.829,53
Erhaltene Anzahlungen	1.203.184,44	4,21	1.139.693,95	4,08	+63.490,49
Übrige Verbindlichkeiten	589.569,61	2,06	833.669,85	2,98	-244.100,24
Rechnungsabgrenzungsposten	21.078,79	0,07	18.902,86	0,07	+2.175,93
GESAMTKAPITAL	28.602.297,51	100,00	27.963.453,26	100,00	638.844,25

17

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG ist im Vorjahresvergleich um 638.844,25 EUR gestiegen.

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 688.266,04 EUR angestiegen. Das Umlaufvermögen verringerte sich geringfügig, vor allem durch die Abnahme der Flüssigen Mittel um 101.776,48 EUR. Das Anlagevermögen umfasst 88,8 % des Gesamtvermögens, während das Umlaufvermögen 11,2 % ausmacht.

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich um 16 Personen auf insgesamt 1.261. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden

Mitglieder erhöhte sich ebenfalls um 286 Anteile auf insgesamt 14.286 Anteile. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 44.320,00 EUR auf 2.284.160,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 31.12.2020 bei 201.760,00 EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 138.829,53 EUR erhöht und die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten ebenfalls um 63.490,49 EUR. Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten wird eine Verringerung um 244.100,24 EUR ausgewiesen, die fast vollständig aus dem Bereich Lieferungen und Leistungen kommt.



4.2. FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer vereinfachten Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ANGABEN IN KAPITALFLUSSRECHNUNG 2020	WJ 2020 TSD. EUR	WJ 2019 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Jahresüberschuss	626,0	606,6	19,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	908,9	841,9	67,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	81,6	115,3	-33,7
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	3,7	0,0	3,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,7	0,9	-0,2
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-0,6	-1,6	1,0
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-16,3	0,0	-16,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-58,6	29,1	-87,7
Zunahme kurzfristiger Passiva	-175,0	337,6	-512,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	253,5	252,4	1,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.623,9	2.182,2	-558,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	16,3	0,0	16,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.597,2	-2.680,8	1.083,6
Erhaltene Zinsen	1,9	1,8	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.579,0	-2.679,0	1.100,0
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	1.000,0	2.540,0	-1.540,0
Planmäßige Tilgung	-832,6	-723,6	-109,0
Außerplanmäßige Tilgung	-32,1	-108,6	76,5
Gezahlte Zinsen	-255,4	-254,2	-1,2
Zunahme Geschäftsguthaben	56,2	121,8	-65,6
Gezahlte Dividenden	-84,7	-83,4	-1,3
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-45,0	-57,6	12,6
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-193,6	1.434,5	-1.628,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-148,7	937,7	-1.086,4
Finanzmittelbestand am 01.01.2020	1.687,0	749,3	937,7
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2020	1.538,3	1.687,0	-148,7

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 558,3 Tsd. EUR verringert. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (1.579,0 Tsd. EUR), Zahlungen für Zins und Tilgungen (1.120,1 Tsd. EUR) und Auszahlungen für Dividenden (84,7 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (1.000,0 Tsd. EUR) und Zunahme der Geschäftsguthaben (56,2 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss vollständig kompensiert werden.

Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2020 um 148,7 Tsd. EUR auf 1.538,3 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag. Die Finanzmittel sowie die geplanten Darlehensaufnahmen decken den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspielräume. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.

4.3. ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2020 TSD. EUR	31.12.2019 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	1.882,5	1.903,4	-20,9
Betreuungstätigkeit	125,8	121,3	4,5
Kapitaldienst	2,0	1,9	0,1
Summe Deckungsbeiträge	2.010,3	2.026,6	-16,3
Verwaltungsaufwand	-1.464,8	-1.444,3	20,5
Betriebsergebnis	545,5	582,3	-36,8
Übrige Rechnung	+ 80,5	+24,3	56,2
JAHRESÜBERSCHUSS	626,0	606,6	19,4

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich 2020 um 20,9 Tsd. EUR, insbesondere wegen den gegenüber dem Vorjahr um 480,6 Tsd. EUR höheren Instandhaltungskosten.

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2020 durch Mieterhöhungen in 66,8 % unseres Wohnungsbestandes sowie durch Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und nach durchgeführten Modernisierungen weiter gestärkt werden. Ab April erhöhte sich die vermietete Wohnfläche um 401,6 m² durch den Bezug der 6 Wohnungen im Sockelgeschoss des Gebäudes Wallensteinstraße 25 und ab 1. September wurden 6 modernisierte und kernsanierten Wohnungen in der Elbestraße 40 neu vermietet.

Die Leerstände sind modernisierungsbedingt.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne besonderen Vorkommnisse. Die im Wirtschaftsplan für 2020 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden bis auf die Modernisierung des Gebäudes Wallensteinstraße 25 (Fassade, Aufzug und Laubengang) durchgeführt. Dafür wurden 1.236,9 Tsd. EUR aufgewendet, ein wesentlicher höherer Betrag wie im Vorjahr (756,3 Tsd. EUR).

Die Erlösschmälerungen von 45,6 Tsd. EUR ergaben sich hauptsächlich aufgrund vorgenommener Modernisierungen bzw. Sanierungen unseres Wohnungsbestands. Die Forderungen aus der Vermie-

tung beziffern sich auf 18,9 Tsd. EUR zum Jahresende, die Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen auf 7,3 Tsd. EUR und die Eingänge auf bereits ausgebuchte Mietforderungen auf 3,4 Tsd. EUR.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 32 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 4,5 Tsd. EUR erhöht und ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Verwaltergebühren zurückzuführen.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.464,8 Tsd. EUR und damit um 20,5 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg ergab sich insbesondere durch Abrisskosten für den Neubau Balthasar-Neumann-Straße 14+16 (69,5 Tsd. EUR) und Kosten für das Projekt „Zukunft Münster 2050“ (30,4 Tsd. EUR). Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2020 einen Überschuss von 545,5 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 36,8 Tsd. EUR verringert. Der Überschuss aus dem Bereich Übrige Rechnung resultiert insbesondere aus Erträgen von Stromlieferungen unserer Photovoltaikanlagen an das öffentliche Netz, Erstattungen von Umlagekassen, Anlagenverkäufen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Rückstellungen.

5. KENNZAHLEN 2020

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	911.162	3,19	3,20
	Bilanzsumme	28.602.298		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	626.015	5,12	5,22
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.225.275		
Return On Investment	Jahresüberschuss	626.015	2,19	2,17
	Bilanzsumme	28.602.298		
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	25.399.757	88,80	88,37
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	28.602.298		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	25.397.003	88,79	88,36
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	28.602.298		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	3.202.541	11,20	11,63
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	28.602.298		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	13.136.172	107,45	111,81
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.225.275		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	13.136.172	45,93	46,49
	Bilanzsumme	28.602.298		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	26.577.436	104,64	104,26
	Anlagevermögen	25.399.757		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	26.577.436	104,65	104,27
	Sachanlagenvermögen	25.397.003		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.225.275	42,74	41,58
	Bilanzsumme	28.602.298		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.620.885		1.564.726

Elbestraße 120 - 124

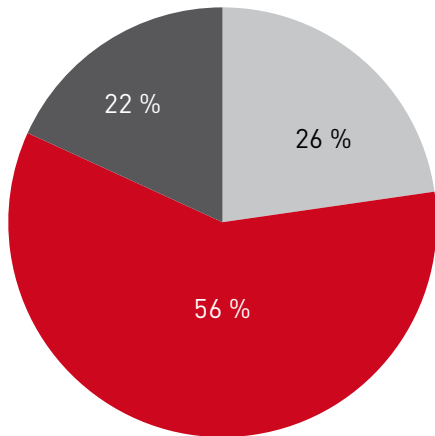


21

IN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN OBJEKTEN UNSERER GENOSSENSCHAFT HABEN WIR BAU-, INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUSGABEN ÜBER 5.000,00 EUR IM BERICHTSJAHR BEZAHLT:

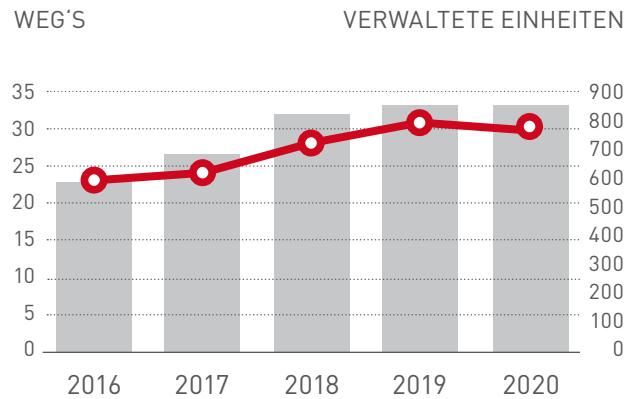
Elbestraße 40	756.100,61 EUR
Wallensteinstraße 25	291.377,35 EUR
Moselstraße 86, 88, 90, 92, 94	143.131,00 EUR
Murgtalstraße 35	76.464,20 EUR
Balthasar-Neumann-Straße Abriss Garagen	69.533,68 EUR
Austraße 183, 185	50.933,17 EUR
Moselstraße 95, 97, 99, 101	49.636,22 EUR
Moselstraße 81, 83, 85, 87	48.673,91 EUR
Murgtalstraße 31	45.182,18 EUR
Moselstraße 98, 100, 102	38.248,25 EUR
Wupperstraße 20, 22	16.873,65 EUR
Schirmerstraße 15, 17, 19	16.024,42 EUR
Freibergstraße 37, 39	15.789,46 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25-35	15.602,83 EUR
Illerstraße 19, 21	14.837,95 EUR
Neckartalstraße 413, 415	10.867,54 EUR
Am Klosterhof 19	10.014,85 EUR
Mainstraße 124	6.490,00 EUR
Freibergstraße 46, 48	6.476,71 EUR
Seeadlerstraße 2, 4, 6	6.020,88 EUR
Mainstraße 117-123	5.807,33 EUR
Moselstraße 89, 91, 93	5.802,86 EUR

ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



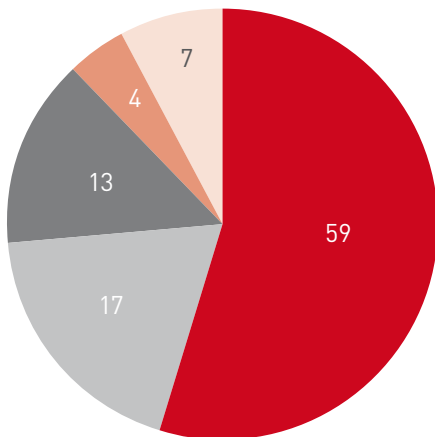
■ < 39 Jahre ■ 40 – 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜRMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



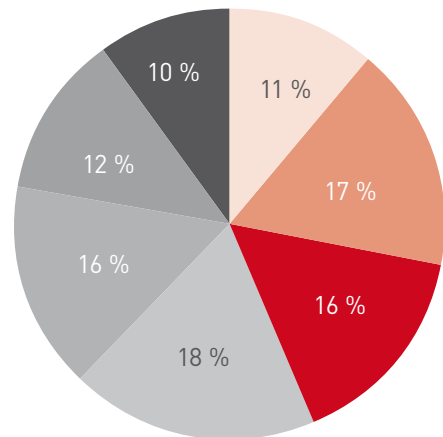
○ Anzahl Eigentümergeinschaften
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGBÄUDE IM BESTAND



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

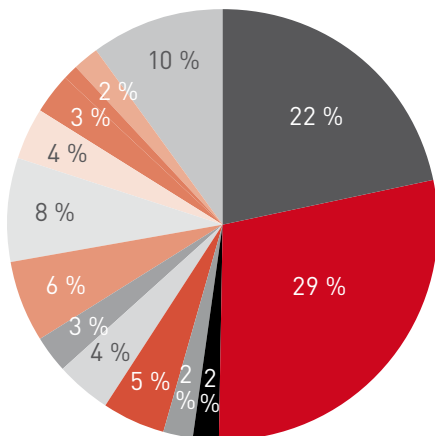
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



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

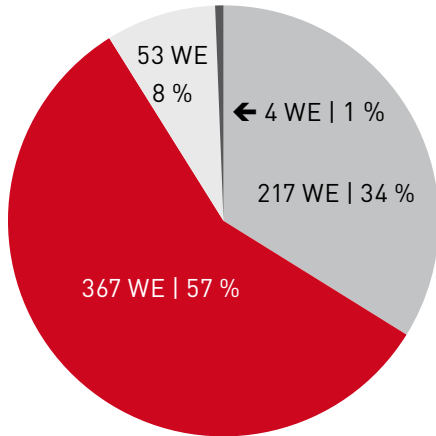
22

BETRIEBSKOSTEN 2020



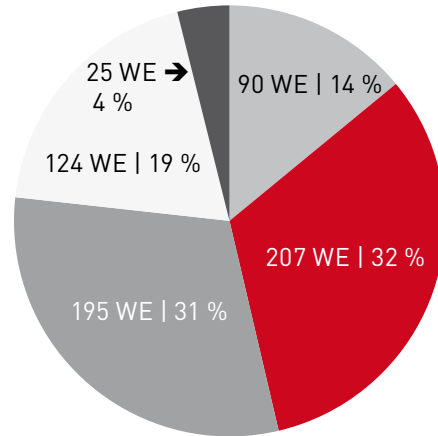
■ Kosten der Wasserversorgung KW / Abwasser
■ Kosten der Wärmeversorgung WW / Abwasser
■ Oberflächen / Regenwasser
■ Betrieb Aufzugsanlagen
■ Kosten Gebäudeversicherung
■ Kosten der Gartenpflege
■ Kosten der Beleuchtung
■ Kosten Aussenreinigung / Winterdienst
■ Kosten der Müllbeseitigung
■ Breitbandkabelgebühren
■ Gebäudereinigung / Wartung technische Anlagen
■ Kosten Hauswart
■ Grundsteuer

WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



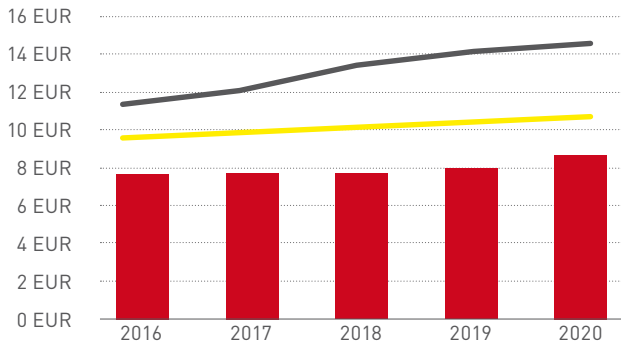
- 1 bis 2 Zimmer
- 3-Zimmer
- 4-Zimmer
- ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



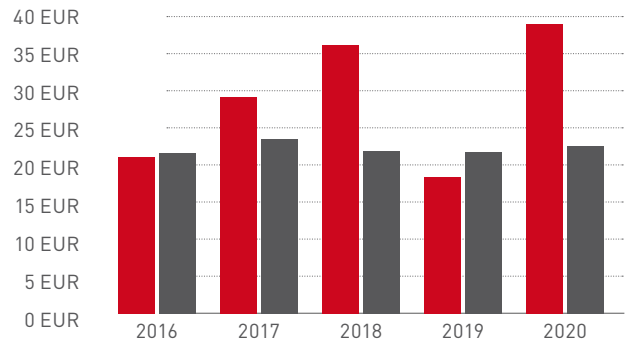
- bis 45 m²
- 45 – 60 m²
- 61– 75 m²
- 76 – 90 m²
- ab 90 m²

ENTWICKLUNG DER NETTO-KALTMIETEN



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

ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN (EUR/m²)



- BGM Instandhaltungskosten (EUR/m²)
- Gemäß Betriebsvergleich vbw Baden-Württemberg

23

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2020	2019
Pflegeheim / Altenheim	5 WE	6 WE
Tod des Mieters	6 WE	5 WE
Berufliche Gründe	12 WE	8 WE
Gesundheitliche Gründe	2 WE	2 WE
Eigentumserwerb	1 WE	0 WE
Wohnungstausch	5 WE	3 WE
Fam. Gründe	12 WE	6 WE
Räumungsklage	5 WE	2 WE
Wegzug aus Stuttgart	5 WE	5 WE

INSGESAMT

37 WE | 5,8%*

23 WE | 3,8%*

* Bereinigte Fluktuation





6. PROGNOSEBERICHT

6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Schwerpunkt unserer Arbeit verlagert sich in den nächsten Jahren von der Modernisierung des Wohnungsbestands auf die Neubautätigkeit. Ziel dieser mittelfristigen Neuausrichtung ist es, unseren Mitgliedern auch künftig attraktive und moderne Wohnungen anbieten zu können, die den aktuellen Bedürfnissen vollumfänglich entsprechen. Dieser Strategiewechsel kommt nicht von ungefähr, da der überwiegende Teil unserer Wohnungen und Gebäude bereits modernisiert ist und die Rahmenbedingungen günstig sind. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch und das Zinsniveau äußerst günstig.

In 2017 haben wir zusammen mit der Hochschule für Technik in Stuttgart den Studentenwettbewerb „Zukunft Münster 2050“ ausgelobt. 12 angehende Architekten und Stadtplaner haben im Rahmen einer Masterarbeit ihre Entwürfe für 160 bis 230 Wohneinheiten mit Tiefgarage und Quartiersplätzen sowie Begegnungseinrichtungen/Pflege-WG's und Kindertagesstätte erarbeitet und im Bürgerzentrum der Jury aus Stadt, Hochschule und Wirtschaft dem Fachpublikum vorgestellt. Die beiden besten Ergebnisse wurde im Jahr 2020 als Grundlage für eine Weiterentwicklung und Machbarkeitsstudie weiterentwickelt. Die Aufgaben den Bestandserhalt und Erneuerung im Bestand sind zusammen mit einer modernen und gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung Aufgabe und Ziel der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG. Mit diesem Projekt und Anspruch sind wir in das IBA'27 Netzwerk (Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart) aufgenommen worden. Die Bürgerbeteiligung wird derzeit in Absprache und Begleitung der IBA'27-Verantwortlichen erarbeitet und wird voraussichtlich im Herbst 2021 umgesetzt. Die Bürgerbeteiligung ist mit Grundlage für

die Auslobung des anstehen Realisierungswettbewerb, in dem Architekten sowie Stadt- und Landschaftsplaner Vorschläge für die Neubebauung und Gestaltung entwickeln.

Derzeit sind die Planungen und Genehmigungsverfahren für den Neubau von 31 Wohneinheiten mit Tiefgarage in der Balthasar-Neumann-Straße 14+16 sowie für das Quartier Balthasar-Neumann-Straße 25-35 in Stuttgart-Freiberg abgeschlossen. Mit den Erdarbeiten wurde im Frühjahr 2021 begonnen. Die Investitionssumme wird mit 9,5 Mio. EUR beziffert. Der Städtebauliche Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart musste ergänzt werden und dadurch verzögerte sich die Baufreigabe. Die Baugenehmigung wurde am 24.12.2020 erteilt. Der Baubeginn erfolgte aufgrund der Vertragsabänderungen erneut später als vorgesehen und wird auch Auswirkung auf die Fertigstellung zum Jahreswechsel 2022/23 haben.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns gemeinsam mit zwei Baugenossenschaften (Baugenossenschaft Luginsland eG und Baugenossenschaft Bad-Cannstatt eG) um das Grundstück Q5 im Gebiet Neckarpark in Stuttgart Bad-Cannstatt beworben. Wir konnten den Abschluss des Grundstückskaufvertrages am 10. März 2020 notariell beurkunden.

Im nächsten Schritt haben wir zusammen mit unseren Partnern aus Luginsland und Bad-Cannstatt einen Wettbewerb für die Planung der Bebauung des Areals ausgeschrieben, um ein optimales Ergebnis für die Flächennutzung zu erzielen. Dazu wurden jeweils drei Architekturbüros beauftragt die nördliche und südliche Grundstücksbereiche zu beplanen. Wir gehen heute davon aus, dass wir für unseren nordöstlichen Grundstücksanteil ca. 29 Wohnungen realisieren können, davon 23 Sozialmietwohnungen und 6 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Gemäß dem Grundstücks-

26



kaufvertrag wird davon ausgegangen, dass ein Baubeginn nicht vor Ende 2023 möglich sein wird.

Aktuell sind wir tatsächlich mit 60 Mietwohnungen in der konkreten Bauvorbereitung bzw. Planung. Bezogen auf unseren Wohnungsbestand bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 9 % Neubauwohnungen. Dafür wird mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. EUR gerechnet und damit verbunden, die Aufnahme beträchtlicher Fremdfinanzierungsmittel.

Unser Neubauprogramm wird große finanzielle und personelle Ressourcen der Baugenossenschaft binden und stellt somit eine zeitnahe Herausforderung dar.

6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2020/2021 sehen für Freiberg umfangreiche Modernisierung und Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von über 5,0 Mio. EUR vor. Der 3. Bauabschnitt in der Wallensteinstraße 25 wurde um die Sanierung der Laubengänge erweitert und die Ausführung in das Jahr 2021 verlegt. Alle Genehmigungen sind erteilt und bereits im Februar 2021 wurde mit der Ausführung begonnen. Dieses große Projekt betrifft die barrierearme Erschließung der 66 Wohneinheiten über einen zusätzlichen stockwerksgleichen Aufzug sowie die Sanierung der Fassade und der Laubengänge. Dafür wurden 4,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021 eingeplant. Die Maßnahme wird im 1. Halbjahr 2022 abgeschlossen werden. Der zusätzliche Aufzug wird hinter den bestehenden Treppenhausturm als Ergänzung zu den bestehenden Doppelaufzügen mit Halbgesschoss-Haltestellen erstellt.

Für die Gebäudeinstandhaltung werden auch im Jahr 2021 400,0 Tsd. EUR bereitgestellt. Die bereits im Jahr 2020 begonnen Instandhaltungsmaßnahmen an 8 Gebäuden in der Moselstraße (Anstrich der Fassaden, professionelle Reinigung der Klapprollläden, Reinigung und Sicherheitscheck an den Vorstellbalkonen und Erneuerung der Briefkastenanlagen) wurden um die Treppenhäuser und Kellergänge erweitert und weitere Gebäude miteinbezogen.

Über das Geschäftsjahr 2021 hinaus planen wir für die Neckartalstraße 413-415 in Stuttgart-Münster den Einbau einer Gaszentralheizung mit Modernisierung und Instandhaltung der Gebäudehülle. Ebenso wird in Stuttgart-Mühlhausen, Schirmerstraße 15-19 und Schirmerstraße 16+18 geprüft, in wieweit der Einbau einer modernen Gaszentral-

heizung die CO₂ Bilanz der Baugenossenschaft Münster am Neckar nachhaltig verbessert.

Die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Erhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in Höhe von 500,0 Tsd. EUR, wurden im Investitionsplan 2021 berücksichtigt.

6.3. MIETENTWICKLUNG

Der von uns zu erbringende Anteil an Eigenfinanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Instandhaltung- und Modernisierungsmaßnahmen kann nur dann erbracht werden, wenn sich die Mieteinnahmen unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöhen, wie der Kostenanstieg bei den zu erfüllenden Aufgaben. Wir haben und werden, wie schon in der Vergangenheit, die Mieten kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind, oder angepasst werden müssen.

Den Mietanpassungen, die im Jahre 2019 ausgesprochenen und ab 01.2020 wirksam wurden, wurde bis auf wenige Fälle vollumfänglich entsprochen. Auch für die Wohnungen in welchen die 3 Jahresfrist im Laufe des Geschäftsjahres erreicht wurde, haben wir Mieterhöhungen geltend gemacht. Bei den restlichen Wohnungen, bei denen die Mieten nicht erhöht wurden, werden wir sobald gesetzlich möglich Mietanpassungen vornehmen.

Die Erträge aus Sollmieten werden sich in den nächsten 2 Jahren nur in einem bescheidenen Maß verändern. Weiterhin werden wir die Mietpreise bei anstehenden Mieterwechseln überprüfen und an die Vorgaben des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart anpassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde.

Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen Mietinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete mit 8,67 EUR/ m² Wohnfläche deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietenmarkt für unsere Stadtbezirke angeboten werden.

Moselstraße 98



28

6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte durch Darlehensumschuldungen weiter reduziert werden und ist unverändert als sehr günstig anzusehen. Da im Geschäftsjahr 2021 die Investitionen im Anlagevermögen sehr umfangreich sein werden, ist es erforderlich ca. 9,6 Mio. EUR Fremdkapital aufzunehmen. Die Finanzierung der Vorhaben ist gesichert, zu günstigen Zinskonditionen und langen Laufzeiten, jedoch bereits mit Auswirkung auf die Zinsbelastung im laufenden Geschäftsjahr 2021.

6.5. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entspricht insgesamt den Annahmen des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Planungen für unsere Mitglieder weiter an der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Umsetzung unserer Neubauvorhaben arbeiten.

Wir erwarten, durch die Aufnahme in das Netzwerk IBA'27 StadtRegion Stuttgart, für unser Projekt „Zukunft Münster 2050“ einen Innovationsschub für

den Bestandserhalt und die Bestandserneuerung. Die Mieter und Mitglieder des Stadtbezirks werden zu Beteiligten. Die Genossenschaft ermöglicht dabei vor Ort mitzugestalten, um damit Wohn- und Nachbarschaftsformen zu entwickeln, die Menschen aller Generationen in unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden.

Die Anzahl der im ersten Halbjahr 2021 statistisch zu erwartenden Wohnungswechsel liegt im Rahmen der Vorjahreswerte. Durch die geringe, bereinigte Fluktuation werden nur wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt. Dieser Trend ist ein Indiz dafür, dass wir als verlässlicher Partner für lebenslanges Wohnen in Stuttgart und als Vermietungsgenossenschaft, dem äußerst knappen Wohnungsangebot lediglich mit Aufstockungen, Flächenverdichtungen oder Neubau gegenüberreten können.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2021 angesetzten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang durchgeführt werden und keine ungeplanten Maßnahmen notwendig werden. Wir erwarten einen erfolgreichen Geschäftsverlauf und einen Jahresüberschuss.

7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Unternehmensgröße der Genossenschaft geprägt, die es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan mit Finanzplan und Investitionsplanung sowie das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche Überprüfung der Risikofelder (z. B. durch die Software mevivo), wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.



Mönch von Münster

7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken:

7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als reine „Vermietungsgenossenschaft“ ohne Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keine größeren Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich auf das Kerngeschäft, d. h. das Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im eigenen Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen; die Leerstände sind überwiegend geplant, modernisierungsbedingt und von untergeordneter Bedeutung. Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht vollumfänglich entspricht und wir deshalb dafür finanzielle Mittel für den Bestandserhalt bereit zu stellen haben.

29

Der Neubau, die Nachverdichtung und die Erneuerung bestehender Gebäude werden uns in Zukunft weiter beschäftigen. Die für diese Arbeiten, durch Begehungen festgestellten und mit dem Softwareprogramm mevivo ermittelten Aufwendungen und benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten und Förderprogrammen erbracht werden. Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen nicht verschlechtern werden, weshalb auch der für uns relevante Markt stabil bleiben dürfte.

Die aktuell große Nachfrage nach unseren zeitgemäß erstellten, modernisierten und preisgünstigen Wohnungen bestätigt uns darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv wahrgenommen wird.

Da sich unsere Durchschnittsmiete am Durchschnitt des Stuttgarter Mietspiegels orientiert, besteht auch weiterhin ein mögliches Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht voll ausgeschöpft werden soll.

7.2.2. WEG- UND SONDEREIGENTUMS- VERWALTUNG

Ein weiteres Standbein und für uns ein attraktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz § 27 und die Verwaltung von Gewerbeeinheiten. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Erneuerungs-(vormals Instandhaltungs-)bedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht zur Ausführung gebracht werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 wurde die Pflicht zur Zertifizierung für die Wohnungsverwalter eingeführt. Diese Neuerung könnte sich für unsere Baugenossenschaft bei zukünftigen Bewerbungen vorteilhaft auswirken, da nahezu alle Mitarbeiter der WEG-Abteilung zu dem Personenkreis gehören, die eine derartige Berufs- und Fachausbildung mit Zertifizierung vorweisen können. Im Rahmen der Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau (IHK) haben wir weiter die Möglichkeit, auch aus eigenen Reihen, engagierten künftigen Auszubildenden einen Beruf mit Zukunftsperspektive anzubieten.

30

Ein weiterer Aspekt der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters. In Zukunft haben die Eigentümer die Möglichkeit per Beschluss den Verwalter auch ohne Grund abzurufen. Wie ab sofort jeder Beschluss im Wohnungseigentumsgesetz, ist auch dieser Beschluss mit einer einfachen Mehrheit zu fassen. Für den qualifizierten Mitarbeiterstamm der Baugenossenschaft sehen wir eine positive Zukunft.

Wie sich diese Neuerung des Wohnungseigentumsgesetzes auswirkt ist abzuwarten, sie könnte aber viel Bewegung in den Markt der Verwaltungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften bringen.

7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Unsere Baugenossenschaft Münster a. N. eG besitzt weiterhin ein hervorragendes Rating unserer Hausbanken und ein erhebliches freies Beleihungspotential. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu sehr guten Konditionen erhalten

können. Deswegen erwarten wir, dass der, aufgrund unserer geplanten Neubautätigkeit (Neckarpark Areal Q5) erforderliche Finanzmittelbedarf, im benötigten Umfang und zu guten Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

Aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Darlehensverträge und deren zeitlicher Streuung ist aktuell keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir aufgrund der der aktuellen Zinsentwicklung nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist daher als bedeutender Schwerpunkt in unser Risikomanagementsystem integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.



7.2.4. ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

7.2.5. CORONA

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Noch ist die Pandemie nicht beherrschbar und neue Mutanten beschleunigen die Ausbreitung. Wirtschaft und öffentliches Leben wurden zeitweise auf das Notwendigste heruntergefahren und das Ende ist noch nicht absehbar.

Von langwierigen wirtschaftlichen Folgen kann man bereits heute ausgehen. Allgemeine Lieferengpässe (auch von Baumaterial) führen dazu, dass Produktionsprozesse zeitweise eingestellt werden müssen und dies wiederum zur Verknappung oder Verzögerung des Angebots führt. Hiervon ist die Baubranche besonders betroffen. Auf den Bau-



stellen war das Arbeiten möglich - in der Baustoffindustrie oft nur eingeschränkt! Die Folgen sind extrem gestiegene Preise für Baumaterialien und davon sind wir unmittelbar betroffen. Gestiegene Preise für Baustoffe führen zu höheren Herstellungskosten für unsere Neubauten und erhöhen auch den laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand.

Die anhaltende COVID-19-Pandemie führt auch im Jahr 2021 zu hoheitlichen Einschränkungen mit voraussichtlich negativen Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung. Ein genaues Ausmaß ist zur Zeit nicht abschätzbar. Aufgrund der Erfahrungen aus 2020 geht der Vorstand davon aus, dass sich für die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG keine erheblichen oder existenzgefährdenden negativen Auswirkungen ergeben werden.

7.2.6. WEITERE EREIGNISSE

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, über die zu berichten wäre, sind nicht eingetreten.

7.3. GESAMTBEURTEILUNG CHANCEN UND RISIKEN

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft bei ihren Mitgliedern und Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Unsere Genossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken und Dienstleistern, Bauhandwerkern und kommunalen Behörden setzen. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplans sowie der Finanz- und Investitionsplanung, die jährlich im Herbst aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurden. Wir werden im Rahmen dieser Vorgaben für unsere Mitglieder an der Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende als auch für die nächsten Jahre, keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die zu einer dauerhaft negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

31

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart den 20. Mai 2021

Der Vorstand

M. ROSENBERG-POHL

M. KANZLEITER

S. LEHMANN



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4,00	4,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.447.021,51		23.712.741,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	196.011,92		207.917,63
Grundstücke ohne Bauten	582.732,33		140.374,98
Technische Anlagen und Maschinen	193.552,60		179.719,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.431,24		327.468,39
Bauvorbereitungskosten	469.825,83		140.514,83
Geleistete Anzahlungen	165.427,13	25.397.002,56	0,00
32 Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		25.399.756,56	24.711.490,52
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	971.077,04		950.185,94
Andere Vorräte	1.070,51	972.147,55	4.471,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.954,41		11.898,15
Sonstige Vermögensgegenstände	117.050,39	136.004,80	88.578,54
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.538.276,93		1.686.987,13
Bausparguthaben	556.111,67	2.094.388,60	509.177,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		0,00	664,00
BILANZSUMME		28.602.297,51	27.963.453,26



PASSIVSEITE	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.720,00		66.880,00
der verbleibenden Mitglieder	2.284.160,00	2.362.880,00	2.239.840,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.180.653,12		1.117.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 63.000,00 Vorjahr EUR 61.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	3.710.811,60		3.663.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 47.000,00 Vorjahr EUR 344.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	4.037.999,71	8.929.464,43	4.037.999,71
Unverteilter Bilanzgewinn		416.915,90	0,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		300.000,00
Jahresüberschuss	626.014,95		606.639,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	110.000,00	516.014,95	405.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		12.225.275,28	11.627.823,53
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.163.989,00		1.082.365,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	189.760,47	1.405.749,47	190.387,68
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.157.439,92		13.018.610,39
Erhaltene Anzahlungen	1.203.184,44		1.139.693,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.934,32		90.424,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.511,90		595.210,61
Sonstige Verbindlichkeiten	157.123,39	14.950.193,97	148.035,06
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21.078,79	18.902,86
BILANZSUMME		28.602.297,51	27.963.453,26

33



2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.304.858,60		4.806.101,29
b) aus Betreuungstätigkeit	125.813,39		121.261,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.497,85	5.469.169,84	36.315,57
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.891,10	4.904,88
Sonstige betriebliche Erträge		90.219,41	40.602,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.178.478,86		1.703.694,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.192,44	2.179.671,30	4.640,53
34 Rohergebnis		3.400.609,05	3.300.850,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	778.469,65		718.280,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	242.359,70	1.020.829,35	248.622,06
davon für Altersversorgung:			
EUR 94.042,25			
Vorjahr EUR 109.235,35			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		908.850,88	841.934,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.437,81	514.780,76
		1.015.491,01	977.232,03
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	40,50		80,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.954,74	1.995,24	1.837,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		285.147,36	289.164,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-88,58	9,19
Ergebnis nach Steuern		732.427,47	689.977,54
Sonstige Steuern		106.412,52	83.338,44
Jahresüberschuss		626.014,95	606.639,10
Gewinnvortrag		0,00	300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		110.000,00	405.000,00
BILANZGEWINN		516.014,95	501.639,10



3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

wird die Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt.

Das Gebäude in der Elbestraße 120 – 124 (Fertigstellung 2015) wird mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestraße 84 / 86 (VE 26) werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Balkonanbauten ohne umfassende Gebäudemodernisierung werden mit linear 10 % abgeschrieben. Für das Verwaltungsgebäude (VE 18) wurde die Restnutzungsdauer nach abgeschlossenem Umbau auf 30 Jahre festgesetzt.

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

RECHNUNGSABGRENZUNG

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

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5%igen Gehalts- und Rentenanpassungen errechnet

sind. Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heuback (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 2,30 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2020). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag von 133.128,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2020 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 133.128,00 EUR, hat die Ausschüttungs-

sperre keine Auswirkung auf die Höhe der Ausschüttung.

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

36

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2020	ZUGÄNGE 2020 EUR	ABGÄNGE 2020 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2020 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.168,44				18.168,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.366.607,95	550.849,41			42.917.457,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.201,58		132.082,04	-1.578,49	852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	181.051,56	440.778,86		1.578,49	623.408,91
Technische Anlagen und Maschinen	325.626,84	31.703,48			357.330,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	596.867,12	79.093,23			675.960,35
Anlagen im Bau	0,00			0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	140.514,83	329.311,00			469.825,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	165.427,13			165.427,13
	44.596.869,88	1.597.163,11	132.082,04	0,00	46.061.950,95
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	2.750,00				2.750,00
	2.750,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt	44.617.788,32	1.597.163,11	132.082,04	0,00	46.082.869,39



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 971.077,04 EUR (Vorjahr 950.185,94 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	65.978,46	59.969,94

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

Rückständiger Urlaub	19.548,34 EUR
Gesetzliche Prüfung	18.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	18.000,00 EUR
Verwaltungskosten	48.198,00 EUR
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	86.014,13 EUR



(KUMULIERTE) 01.01.2020 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2020 EUR	ABSCHREIBUNGEN			ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2020 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2019 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2020 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	UM- SCHREIBUNGEN EUR				
18.164,44	0,00				18.164,44	4,00	4,00	
18.653.866,65	816.569,20				19.470.435,85	23.712.741,30	23.447.021,51	
778.283,95	10.281,03	132.035,85			656.529,13	207.917,63	196.011,92	
40.676,58					40.676,58	140.374,98	582.732,33	
145.907,45	17.870,27				163.777,72	179.719,39	193.552,60	
269.398,73	64.130,38				333.529,11	327.468,39	342.431,24	
0,00							0,00	
0,00						140.514,83	469.825,83	
0,00							165.427,13	
19.888.133,36	908.850,88	132.035,85			20.664.948,39	24.708.736,52	25.397.002,56	
						2.750,00	2.750,00	
0,00	0,00	0,00			0,00	2.750,00	2.750,00	
19.906.297,80	908.850,88	132.035,85			20.683.112,83	24.711.490,52	25.399.756,56	

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

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.157.439,92 (13.018.610,39)	856.132,10 (849.624,24)	3.314.266,09 (3.288.318,88)	8.987.041,73 (8.880.667,27)	13.157.439,92 (13.018.610,39)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.203.184,44 (1.139.693,95)	1.203.184,44* (1.139.693,95)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.934,32 (90.424,18)	80.048,51 (86.208,37)		4.885,81 (4.215,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.511,90 (595.210,61)	339.220,24 (586.918,95)	8.291,66 (8.291,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	157.123,39 (148.035,06)	157.123,39 (148.035,06)				
GESAMTBETRAG	14.950.193,97 (14.991.974,19)	2.635.708,68 (2.810.480,57)	3.322.557,75 (3.296.610,54)	8.991.927,54 (8.884.883,08)	13.157.439,92 (13.018.610,39)	GPR GPR

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

38

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2020	2019
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	29.123,00 EUR	30.694,00 EUR

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2020	2019
Abbruchkosten	69.533,68 EUR	0,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	8	1
TECHNISCHE MITARBEITER	3	0
	11	1

Es bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse und es werden sechs Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

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

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen
3.250,0 Tsd. EUR

aus abgeschlossenen Kaufverträgen
für das Anlagevermögen 1.020,0 Tsd. EUR

aus jährlich anfallendem
Erbbauzins 11,5 Tsd. EUR

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	1.245
Zugang 2020	66
Abgang 2020	50
Ende 2020	1.261

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 44.320,00 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 201.760,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.560,00 EUR erhöht.

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.-Ingenieur (FH) i. R.
Stellv. Vorsitzender

Sven Lehmann
Feuerwehrbeamter
Schriftführer

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Vorsitzender

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Stellv. Vorsitzende

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie, Univers. Stuttgart
Schriftführerin

Florian Frisch
Bauingenieur

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 20. Mai 2021

Der Vorstand



M. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



40

Das Geschäftsjahr 2020 war deutlich von den Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt und diese wird auch in 2021 weiterhin spürbar bleiben. Das Leben hat sich für uns alle seither grundlegend verändert. Sorgen um die Gesundheit in der Familie und in der Nachbarschaft, Home-schooling, Kinderbetreuung und Kontaktbeschränkungen waren ebenso belastend wie Kurzarbeit oder der drohende Arbeitsplatzverlust. Trotz der erforderlichen Distanz erlebten viele unserer Genossenschaftsmitglieder und Mieter*innen eine solidarische und nachbarschaftliche Unterstützung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft haben mit großem Engagement und Einsatz den Betrieb in der Geschäftsstelle aufrechterhalten und standen den Mieter*innen und Mitgliedern in gewohnter Weise zur Verfügung. Der Vorstand hat auch in dieser schwierigen und Covid-19 geprägten Zeit seine durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt und Umsicht wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand fortlaufend beraten und überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2020 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2021 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebun-

den. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand zeitnah und umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Prüfungsausschuss einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen.

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

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Prüfverband vbw ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Aus unserer Sicht ist der Jahresabschluss korrekt aufgestellt. Der Geschäftsbericht des Vorstandes stellt den Geschäftsverlauf und die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Auch für den Aufsichtsrat sind keine Geschäftsrisiken erkennbar, die die Entwicklung oder den Bestand unserer Genossenschaft beeinträchtigen könnten.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11. Mai 2021 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat stellte ausnahmsweise, auf Grundlage des § 3 Abs. 3 des Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der

Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss fest und beschloss zudem die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben sowie eine Abschlagszahlung in voller Höhe auf die Dividenden der Mitglieder.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der grundlegenden gebäudebezogenen Modernisierungsmaßnahmen in der Wallensteinstraße 25 (66 WE) und Elbestraße 40 (6 WE) sowie der Neubaumaßnahmen Balthasar-Neumann-Straße 14+16 (31 WE) und Q5 Neckarpark (29 WE) gefasst. Auch befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorstandsvorlage zur mittel- und langfristigen Planung für die Bestands- und Neubautätigkeit „Zukunft Münster 2050“.

Der Aufsichtsrat wurde in 2020 über die Ergebnisse der Datenschutzprüfung 2019 in 2020 der WTS (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH) informiert. Die Datenschutzprüfung bestätigte die Einhaltung der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung durch die Baugenossenschaft Münster a. N. eG.

Für folgende Mitglieder des Aufsichtsrats endete in 2020 bzw. 2021 turnusgemäß die Amtszeit:

Herr Florian Frisch	(2020)
Herr Frank Peichl	(2020)
Herr Dietmar Bulat	(2020)
Frau Renate Polinski	(2021)

Auf Grundlage des § 3 Abs. 5 des Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben die Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Florian Frisch, Herr Frank Peichl, Herr Dietmar Bulat und

Frau Renate Polinski auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2020 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich seinen Dank aus. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von einem offenen intensiven und konstruktiven Austausch geprägt.

Aufgrund der Pandemieeinschränkungen konnten in 2020 und im Juni 2021 keine Mitgliederversammlungen in dem gewohnten Rahmen durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat beantragt bei der nächsten anstehenden Mitgliederversammlung, dem Vorstand für die Jahre 2019 und 2020 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft und dem Vorstand für ihren engagierten Beitrag und Einsatz in einem von der COVID-19-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020.

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

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

Stuttgart, den 20. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



DIETMAR BULAT





42

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 47.000,00 EUR zugewiesen. Der gesetzlichen Rücklage wurden 63.000,00 EUR zugeführt.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2020, beträgt 516.014,95 EUR.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT SCHLAGEN DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG VOR, DIESEN WIE FOLGT ZU VERTEILEN:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2020 in Höhe von 2.239.840,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 89.593,60 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 426.421,35 EUR werden:
 - 126.421,35 EUR dem Konto „Andere Ergebnisrücklagen“ zugewiesen und
 - 300.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen





ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2019

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

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

Im Berichtsjahr wurden sechs Wohnungen durch Neubau in der Wilnaer Straße und sechs Wohnungen durch Ausbau des Erdgeschosses im Rahmen der Modernisierung der Wallensteinstraße 25, fertiggestellt. Ferner wurden umfassende notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2019 eine Überdeckung von TEUR 1.003,7.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 606.639,10 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

43

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

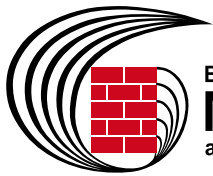
Stuttgart, 23. Oktober 2020

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



Stilian Poniros
Verbandsprüfer





Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG

100
JAHRE
1919 – 2019

INTERNATIONALE BAU-AUSSTELLUNG 2027 STADTREGION STUTT GART



IBA27.de/netz

iba

BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG

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

Öffnungszeiten
Mo – Do 9 – 12 Uhr
14 – 16 Uhr
Fr 9 – 12 Uhr
www.bg-muenster.de

