

# GESCHÄFTSBERICHT | 2023



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

# VERWALTUNGSORGANE

## VORSTAND

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

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

**Sven Lehmann**  
Feuerwehrbeamter  
Schriftführer

## AUFSICHTSRAT

**Dietmar Bulat**  
Betriebswirt (VWA)  
Vorsitzender  
Prüfungsausschuss

**Renate Polinski**  
Bezirksvorsteherin  
stell. Vorsitzende  
Bauausschuss

**Stefan Kaufmann**  
Maler- und Lackierermeister  
Schriftführer  
Bauausschuss  
Prüfungsausschuss

**Stefan Conzelmann**  
Rechtsanwalt  
Bauausschuss

**Florian Frisch**  
M. Eng. Bauingenieur  
Bauausschuss

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

**Frank Peichl**  
Dipl.-Ingenieur  
Bauausschuss

**Steffen Polinski**  
Dipl.-Ingenieur  
Bauausschuss

**Rosemarie Wertz**  
Steuerbevollmächtigte  
Prüfungsausschuss

## IMPRESSUM

Herausgeber  
Baugenossenschaft Münster a. N. eG  
Freibergstraße 62 | 70376 Stuttgart | [www.bg-muenster.de](http://www.bg-muenster.de)

Auflage 1.300 Exemplare  
Titelbild Projekt „Zukunft Münster 2050“  
(Visualisierung: joyjoy studio | Architektur: PPAG architects ztgmbh)  
Fotos bgm | [www.fotolia.de](http://www.fotolia.de) | [www.fotofabrik-stuttgart.de](http://www.fotofabrik-stuttgart.de) | [www.adobe.com](http://www.adobe.com)

Herstellung  
PresseCompany GmbH  
Reinsburgstraße 82 | 70178 Stuttgart | [www.pressecompany.de](http://www.pressecompany.de)

# INHALT

<hr/>			
<b>VERWALTUNGSORGANE</b>	2	2. Baugenossenschaft Münster a. N. eG im Überblick	15
<hr/>		3. Geschäftsentwicklung	16
<b>INHALT</b>	3	4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
<hr/>		5. Kennzahlen 2023	24
<b>RECHTLICHE VERHÄLTNISSE</b>	4	6. Prognosebericht	31
<hr/>		7. Chancen- und Risikenbericht	33
<b>EINLADUNG</b>	5	8. Sonstige Angaben	35
<hr/>			
<b>VORWORT</b>	6	<b>JAHRESABSCHLUSS 2023</b>	<b>3</b>
<hr/>		1. Bilanz	36
<b>WIR ÜBER UNS</b>		2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
Daten und Fakten	7	3. Anhang des Jahresabschlusses	39
Rückblick Mitgliederversammlung 2023	9	<hr/>	
Jubilare	10	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	44
Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	12	<hr/>	
Zum Tode ehemaliger Organmitglieder	13	<b>GEWINN-VERWENDUNGSVORSCHLAG</b>	46
<hr/>		<hr/>	
<b>BERICHT DES VORSTANDES</b>		<b>ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2022</b>	47
BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023			
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	14		
<hr/>			

## RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

<b>FIRMA</b>	Baugenossenschaft Münster a. N. eG
<b>SITZ</b>	Stuttgart
<b>GESCHÄFTSSTELLE</b>	Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart
<b>GRÜNDUNG</b>	am 3. März 1919
<b>REGISTEREINTRAG</b>	GenR 362 Amtsgericht Stuttgart am 10. April 1919
<b>Begriff Genossenschaft (§ 1 Abs. 1 GenG)</b>	Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken.
<b>ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT (§ 2 Abs. 1 bis 3 der Satzung)</b>	<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 Nutzungs-Formen 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>
<b>GESCHÄFTSANTEIL (§ 16 Abs. 1 der Satzung)</b>	160,00 EUR
<b>BEKANNTMACHUNGSORGAN (§ 41 Abs. 2 der Satzung)</b>	Amtsblatt der Stadt Stuttgart
<b>STEUERLICHE VERHÄLTNISSE</b>	Die Genossenschaft wird seit 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft in steuerlichem Sinne geführt. Somit besteht nur partielle Steuerpflicht.



# EINLADUNG ZUR 99. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG



Montag, 24. Juni 2024  
um 17:30 Uhr  
(Saalöffnung 17:00 Uhr)  
Feuerwehrmuseumshalle  
Stuttgart-Münster | Murgtalstraße 60



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG | **100**  
JAHRE  
1919 – 2019

## TAGESORDNUNG

### I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN

### II. BERICHTE

Bericht des Vorstandes  
über das Geschäftsjahr 2023  
Bericht des Aufsichtsrates  
über das Geschäftsjahr 2023  
Bericht über die gesetzliche Prüfung  
des Jahres 2022

### III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses  
zum 31.12.2023
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2023
- c) Entlastung des Vorstandes  
für das Geschäftsjahr 2023
- d) Entlastung des Aufsichtsrates  
für das Geschäftsjahr 2023

### IV. WAHLEN ZUM AUFSICHTSRAT NACH § 23 DER SATZUNG

Es scheiden turnusgemäß aus: Die Mitglieder  
Dietmar Bulat, Florian Frisch, Frank Peichl,  
Renate Polinski, Stefan Conzelmann und  
Stefan Kaufmann

### V. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER ANTRÄGE GEM. § 31 ABS. 3 UND 4 DER SATZUNG

Eventuelle Anträge gem. § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 10.06.2024, 12:00 Uhr, schriftlich bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2023 sowie

Stuttgart, 29. April 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende  
DIETMAR BULAT

der Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen bis 21.06.2024, 12:00 Uhr, in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

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

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand  
MICHAEL J. ROSENBERG-POHL  
MANFRED KANZLEITER  
SVEN LEHMANN



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



6 das Jahr 2023 hat auch uns deutlich gemacht, dass sich der Markt für uns als Wohnungsbaugenossenschaft verändert hat. Gestiegene Bauzinsen und hohe Baukosten für Neubau und Sanierung sowie anhaltend hohe Energiepreise machen es auch für uns deutlich schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für viele Mitglieder und Wohnungssuchende platzt in vielen Fällen der Traum von einer familiengerechten Mietwohnung zu erschwinglichen Preisen.

Im vergangenen Jahr hatten wir zusammen mit der Stadtberatung Dr. Fries Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung mit den bei uns wohnenden Mitgliedern und Anwohnern in Stuttgart-Münster durchgeführt. Besonders freut uns, dass sich die meisten von Ihnen mit dem Zukunftsprojekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 identifizieren und im vorgesehenen Neubau ihrer neuen Wohnung entgegensehen. So unklar die Zukunft derzeit erscheinen mag, eines ist gewiss: Der Wohnungsbedarf ist hoch und eine starke politische Interessenvertretung für die BGM so wichtig wie selten zuvor. Daher haben wir im Geschäftsjahr zahlreiche politische Gespräche geführt und den Medien Interviews im Zusammenhang mit unserem Neubauvorhaben „Zukunft Münster 2050“ gegeben. Wir kämpfen für bezahlbaren, preisgedämpften und sozialen genossenschaftlichen Wohnungsbau – auch im neuen Geschäftsjahr.

Generationenwohnen und Wohnen mit Service sind die Wohnformen der Zukunft. Mit hohen Anstrengungen haben wir eine „Clusterwohnung“ mit 10 Einheiten über 2 Stockwerke im ersten Bauabschnitt vorgesehen. Dazu wird zusammen mit dem Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Stuttgart die erste von insgesamt zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit je 8 Einheiten entstehen. Um in Zukunft auch Familien und Kindern im Quartier Raum für Begegnung anbieten zu können, werden wir mit der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH einen Kindertreff mit fast 400 qm vorsehen.

Dass der Stadtbezirk Münster und unsere Baugenossenschaft elementarer Bestandteil der Stadtgesellschaft ist, liegt sicherlich auch an unseren Mitgliedern sowie den

engagierten Mitarbeitern, die sich tagtäglich für eine funktionierende und lebendige Nachbarschaft einsetzen. Um für lebendige Nachbarschaften noch mehr Raum zu schaffen, haben wir im ersten Bauabschnitt ein Gewächshaus, Sportübungsflächen und einen „Makerspace“ vorgesehen. Diese neuen Gemeinschaftsräume in unserem Quartier in der Moselstraße sehen wir als eine zukunftsorientierte Investition. Diese Begegnungsstätten mit Angeboten für jedes Lebensalter gehören fest zum Konzept für die Quartiersentwicklungen in unserer Genossenschaft.

Seit April 2024 ist das Umzugsmanagement der 30 Wohneinheiten abgeschlossen. Im Mai 2024 wurden die Häuser 86 – 94 von den Versorgungsleitungen getrennt. Danach folgen die Abrissarbeiten, um unter den Kellern mit den archäologischen Untersuchungen zu starten. Schon im Februar 2025 soll der erste Hochbau unseres Neubaus in Holzbauweise mit 71 Wohneinheiten sichtbar werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ist für Mai 2027 vorgesehen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen im März 2024 gemeinsam mit unseren Partnern der Baugenossenschaften aus Bad Cannstatt und Luginsland den Ausstieg aus dem gemeinschaftlichen Neubauprojekt NeckarPark Q5. Dieser war notwendig geworden, da sich im Verlauf des Projektes die Rahmenbedingungen so verschlechtert hatten, dass ein wirtschaftliches Bauen nicht mehr möglich gewesen wäre. Doch vielleicht erwächst aus dem Schlechten auch in diesem Fall etwas Gutes: Durch die dadurch freiwerdenden finanziellen und personellen Ressourcen ergeben sich Chancen für eine schnellere Realisierung des Zukunftsprojektes „Münster 2050“.

Die Zukunft liegt in unseren Händen. Die Bundesregierung hat beschlossen bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Bereits seit über 30 Jahren arbeiten wir mit unseren energetischen Modernisierungen daran, die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Energieemissionen unseres Gebäudebestands zu reduzieren. Durch unsere ökologische und ökonomische Energieversorgungsstrategie, aus einem Mix von Fernwärme- und Nahwärme, sehen wir uns zur Erfüllung der Klimaziele der LHS Stuttgart bis 2035 gut aufgestellt. Unser Technik-Team hat, zusammen mit der Firma wowiconsult GmbH, im vergangenen Jahr die CO<sub>2</sub>-Bilanz unserer Wohnanlagen für die Jahre 2021 und 2022 analysiert. Diese bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zum Klimaschutz.

Trotz all dieser Herausforderungen werden wir dem IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“ im kommenden Jahr unsere volle Aufmerksamkeit widmen. Wir sind auf einem guten Weg!

MICHAEL J. ROSENBERG-POHL  
Geschäftsführender Vorstand  
Vorstandsvorsitzender

# DATEN UND FAKTEN 2023

**675**

WOHNUNGEN // 2023  
641 // 2022

**44.147.644,72**

EUR BILANZSUMME // 2023  
EUR 40.121.204,48 // 2022

**12.104.480,20**

EUR RÜCKLAGEN // 2023  
EUR 11.025.919,06 // 2022

**385**

GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
// 2023  
335 // 2022

**1.175.798,97**

EUR JAHRES-  
ÜBERSCHUSS // 2023  
EUR 1.060.465,14 // 2022

**5.201.350,93**

EUR BESTANDS-  
INVESTITIONEN // 2023  
EUR 5.457.080,68 // 2022

**1.268**

MITGLIEDER // 2023  
1.254 // 2022

**2.352.000,00**

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN  
DER MITGLIEDER // 2023  
EUR 2.325.120,00 // 2022

**3**

AUSZUBILDENDE // 2023  
3 // 2022

**1.108**

VERWALTETE EINHEITEN IN DER  
FREMDVERWALTUNG // 2023  
951 // 2022

**38.662.215,56**

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2023  
EUR 35.038.912,18 // 2022

**34,19**

% EIGENKAPITALQUOTE // 2023  
% 34,78 // 2022

**43.018,36**

QM WOHNUNGS- UND  
GEWERBEFLÄCHE // 2023  
41.846,44 QM // 2022

**27.233.201,83**

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2023  
EUR 24.459.685,47 // 2022

**2**

EINRICHTUNGEN  
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2023  
2 // 2022

**71**

GEPLANTE WOHN-  
EINHEITEN BIS 2027  
129 // 2022

**5.903.302,92**

EUR UMSATZERLÖSE // 2023  
EUR 5.691.045,18 // 2022

**10,10**

EUR MODERNISIERUNG UND  
INSTANDHALTUNG  
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2023  
EUR 46,58 // 2022



Bild: IBA27 / Julian Bauer

Blick in die Moselstraße aus Richtung Freibergstraße/Havelweg



# RÜCKBLICK

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

### 2023

Am 26. Juni 2023 fand die 98. Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Münster a. N. eG in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster statt. Trotz der heißen Temperaturen begrüßten wir im 104. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder viele Mitglieder und freuten uns, dass sie Interesse am Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft zeigten.

Um 17:35 Uhr eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzender Dietmar Bulat die Mitgliederversammlung. Nach Verlesung der Programmpunkte, der Begrüßung der Gäste, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und der Nennung der Jubilare übergab Herr Bulat das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der Rückblick auf ein arbeitsreiches Geschäftsjahr 2022 gab. Dazu zählte der Weiterbau des Neubauvorhabens Balthasar-Neumann-Straße 14-16, die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Wallensteinstraße 25 sowie die üblichen Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge von Wohnungswechseln. Die Digitalisierung wurde weiterhin vorangetrieben, der ökologische Fußabdruck verbessert und aufgrund des Fachkräftemangels das Engagement für die Ausbildung von Immobilienkaufleuten gefördert. Auch die Rahmenbedingungen für die Baugenossenschaft als Vermieter sind im Jahr 2022 unverändert positiv zu verzeichnen, da die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart unverändert über dem Angebot liegt. Es folgten Ausblicke in die Zukunft und Erläuterungen, wo Veränderungen und Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Besonderer Dank gilt in diesem Jahr unserer Mitarbeiterin Silva Krov, die für ihre langjährige Mitarbeit und ihr Engagement um die Baugenossenschaft mit



der Silbernen Ehrennadel ausgezeichnet wurde. Ebenfalls ehrte Herr Rosenberg-Pohl den geschätzten nebenamtlichen Vorstand Manfred Kanzleiter mit der Goldenen Ehrennadel, für seine über 25-jährige erfolgreiche Tätigkeit im Unternehmen und für sein gesellschaftspolitisches Wirken in der Wohnungswirtschaft.



Manfred Kanzleiter

Es folgte eine weitere Ehrung durch Herrn Bulat. Dieser ehrte den Vorstandsvorsitzenden Michael Rosenberg-Pohl für sein 30-jähriges Dienstjubiläum und sein 25-jähriges Wirken als geschäftsführender Vorstand.

Darauf folgte der Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2022 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021. Der Jahresabschluss 2022 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen. Weiterhin beschlossen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2022 eingezahlten Geschäftsguthaben. Der verbleibende Betrag des Bilanzgewinns in Höhe von 458.561,14 EUR wurde dem Konto „Andere Ergebnisrücklagen“ zugewiesen sowie auf neue Rechnung vorgetragen.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2022 und erteilen einstimmig Entlastung.

Um 18:51 Uhr endete das Pflichtprogramm der Mitgliederversammlung 2023. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich für das zahlreiche Kommen. Zum Ende gab es freudiger Weise wieder einen musikalischen Ausklang. Dieses Jahr begrüßten wir die Gruppe Almrausch des Musikvereins Stuttgart-Hofen e.V., die uns einige Stücke mit ihren Alphörnern vortrug. Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte wie immer das Team des Stuttgarter Feuerwehrmuseums.

## FOLGENDE MITGLIEDER STEHEN VOR MITGLIEDSJUBILÄEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024

### 65 JAHRE

FRANZ WEIZENEGGER	Mitglied	seit 21.07.1959
DIETER BENTHIN	Mitglied	seit 15.12.1959
HELMUT SACK	Mitglied	seit 15.12.1959

### 60 JAHRE

GÜNTER GEISSENDÖRFER	Mitglied	seit 29.05.1964
----------------------	----------	-----------------

10

### 50 JAHRE

GÜNTER RUF	Mitglied	seit 09.05.1974
HELGA DOKENWADEL	Mitglied	seit 04.09.1974
KLARA RAPP	Mitglied	seit 04.09.1974
GISELA JOHSNER	Mitglied	seit 09.12.1974

### 40 JAHRE

FRANK GLATTHAAR	Mitglied	seit 06.02.1984
BEATE KLING	Mitglied	seit 08.06.1984
ROLAND BARCHET	Mitglied	seit 08.06.1984
GABI WAITE	Mitglied	seit 08.06.1984
KRISTINA GEBHARDT-KUMAR	Mitglied	seit 08.06.1984
SIMONE FISCHER	Mitglied	seit 08.06.1984
SAMIRA HAMIDA	Mitglied	seit 08.06.1984
PETER WIESER	Mitglied	seit 08.06.1984
SIMONE BUHL	Mitglied	seit 08.06.1984
BETTINA MANNS	Mitglied	seit 08.06.1984
DORIS SAMSEL	Mitglied	seit 08.06.1984
EVA ALBRECHT	Mitglied	seit 08.06.1984
WOLFGANG JAKOB	Mitglied	seit 08.06.1984
SIEGLINDE MAURER	Mitglied	seit 08.06.1984
RENATE HELLER	Mitglied	seit 26.09.1984
PETER WALZ	Mitglied	seit 26.09.1984



**HERZLICHEN  
GLÜCKWUNSCH**

\*sortiert nach Mitgliedsnummer



Bild: IBA'27 / Julian Bauer

Haus am Park mit Blick auf den Kindertreff

Seit der letzten  
Mitgliederversammlung  
sind verstorben:

## WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir  
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Richard Binder  
Wieslawa Bratek  
Heike Burkhardt  
Berta Hermann  
Heidi Heß  
Horst Hildebrandt  
Hans-Ludwig Horn  
Peter Huber  
Werner Kalmbach  
Werner Kraus  
Jozef Krokiewicz  
Leonid Kunin  
Alexandra Ladyzhinskaya  
Günther Mäge  
Jürgen Metzger  
Horst Rosenberg  
Dietrich Schleip  
Waldemar Schmidt  
Friedrich Stickel  
Herbert Veit  
Christel Weber  
Ingeborg Weizenegger

## WENN DIE SONNE DES LEBENS UNTERGEHT, LEUCHTEN DIE STERNE DER ERINNERUNG.

Mit tiefer Betroffenheit haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass unsere ehemaligen Organmitglieder verstorben sind.

### Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG trauert um



#### WERNER KALMBACH

gest. am 26. November 2023  
im Alter von 86 Jahren



#### WERNER KRAUS

gest. am 31. März 2024  
im Alter von 92 Jahren

Mit Herrn Werner Kalmbach, ehemaliges Aufsichtsratsmitglied, haben wir einen nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, stets gewissenhaften, sachbezogenen und sympathischen Menschen verloren. Während seiner 17-jährigen ehrenamtlichen Arbeit im Wohnungs- und Bauausschuss (1991 – 2008) erwarb er sich große Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG.

Mit Herrn Werner Kraus haben wir einen verantwortungsbewussten, präzisen, kreativen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten Menschen verloren. In seiner Tätigkeit und Amtszeit als Aufsichtsrat, geschäftsführender Vorstand und später ehrenamtlicher Vorstandsvorsitzender, fielen grundlegende Entscheidungen, die unter seiner Mitwirkung erfolgreich umgesetzt wurden. Nach 37-jähriger Amtszeit wurde ihm 1994, anlässlich seines Ruhestandes, die silberne Ehrenmedaille vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen.

Ihre Verdienste sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung. Ihr Tod erfüllt uns mit großer Betroffenheit und Trauer.

Dankbar und mit tiefem Respekt verneigen wir uns vor ihren Leistungen für die Mitglieder der Baugenossenschaft Münster a. N. eG und werden Ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Unser Mitgefühl und aufrichtige Anteilnahme gelten besonders ihren Angehörigen.

Im Namen von Aufsichtsrat und Vorstand  
der Baugenossenschaft Münster a. N. eG, gegr. 1919

DIETMAR BULAT, MICHAEL ROSENBERG-POHL, MANFRED KANZLEITER UND SVEN LEHMANN

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden EUR verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden EUR.

14 Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

### 1.2. ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.



Brücke über die Moselstraße



Bild: IBA'27 / Julian Bauer

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. 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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

15

## 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.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird heute von 1.268 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.700 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (675 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 194 Garagen, 191 Stellplätze sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 573 Wohnungen mit 533 Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten).

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Sven Lehmann als Schriftführer, jeweils ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 9 Vollzeitbeschäftigte, 2 Teilzeitbeschäftigte und 4 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Auszubildendenverhältnisse.





Bild: IBA'27 / Julian Bauer

Blick vom Spreeweg in die Moselstraße

### 3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2023 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, denn die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch. Zufriedene Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren. Die Minimierung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel unserer Tätigkeit.

Im Berichtsjahr wurden 68 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 8 Kündigungen auf den 31.12.2023. Dies

entspricht einer Fluktuationsrate von 10,1 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt bei 6,2 %. 6 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters (im Vorjahr 5) und in 4 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung (im Vorjahr 7). Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben. Dieses spricht für die Alterstauglichkeit unserer Wohnungen und die gute Nachbarschaft.

Die Anzahl der Kündigungen aus beruflichen Gründen (16) und familiären Veränderungen (22) ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im Zuge des Projektes „Zukunft Münster 2050“ sind von 21 Haushalten in der Moselstraße 86-94 13 Parteien in Tauschwohnungen der BGM umgezogen, 2 Haushalte haben sich für Senioreneinrichtungen entschieden und 6 Haushalte sind außerhalb der BGM umgezogen.



Wie in den Vorjahren konnte die BGM 4 weiteren Haushalten alters- und familiengerechte Tauschwohnungen anbieten und damit auf die veränderten Bedürfnisse unserer Mitglieder eingehen. Für Wohneigentum hat sich 1 Haushalt entschieden. Zwei Kündigungen erfolgten durch die BGM als Vermieter, eine davon wurde mittels Räumungsklage durchgesetzt.

Die Nachfrage nach unseren preisgedämpften Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 69 Wohnungen neu vermietet, davon 31 Wohnungen im Neubau Balthasar-Neumann-Straße 14-16. Die Leerstandsquote hat sich durch den modernisierungsbedingten Wohnungswechsel und durch die Erstvermietung des Neubaus ab 1. Juli 2023, erwartungsgemäß auf 3,9 % erhöht. Vermehrt stellen wir fest, dass KFZ-Abstellplätze, aufgrund des gut ausgebauten ÖPNV der Landeshauptstadt Stuttgart, immer seltener bei der Wohnungsvermietung nachgefragt und daher an Bewohner des Stadtbezirks vergeben werden.

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

Die Ertragslage unserer Genossenschaft aus der Vermietung hat sich im Geschäftsjahr 2023 weiterhin verbessert. Bei den Neuvermietungen im Zuge von Mieterwechseln werden die Miethöhen nach dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart

ermittelt und neu angesetzt. Unsere Nutzungsgebühren und Mieten liegen weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Angebots- und Vergleichsmieten in Stuttgart und schöpfen damit das vorhandene Mietsteigerungspotenzial bei Weitem nicht aus. Trotz der etwas erhöhten Leerstandskosten, konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der Nettokaltmieten um 9,3 Tsd. EUR erzielt werden.

Unsere Mieter schätzen die preisgedämpften Mieten der BGM und kommen ihren Zahlungsverpflichtungen trotz manchmal angespannten Einkommensverhältnissen regelmäßig nach. Es bestehen geringe Mietrückstände und der kleine Teil unserer gewerblichen Mieter befindet sich mit seiner Gewerbemiete auf dem Laufenden. Die Forderungen aus Vermietung beziffern sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 18,9 Tsd. EUR.

Um die aktuellen Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen, werden die Nettokaltmieten auch zukünftig, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, angepasst.

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

17



Aussicht von der Parkanlage auf Haus am Park

### 3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

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

Insgesamt haben wir für Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden 37,3 Tsd. EUR investiert, davon wurden u.a. für einen hydraulischen Abgleich und Dacharbeiten 26,5 Tsd. EUR aufgewendet.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohnungen haben wir insgesamt 277,6 Tsd. EUR und von Gebäuden 117,7 Tsd. EUR aufgewendet.

Im Berichtsjahr 2023 wurde die Chance des Nutzerwechsels bedarfsorientiert genutzt und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Für 2 Wohnungen, mit Modernisierungsmaßnahmen auf den aktuellen Wohnungsstandard, wurden 90,4 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Bäder und Küchen sowie die Elektrik erneuert. Für 90,8 Tsd. EUR wurden in 10 Wohnungen Teilmodernisierungen vorgenommen. Für Instandhaltungen im Bereich bis 3 Tsd. EUR wurden 38,1 Tsd. EUR bei 28 Wohnungen und für Kleinreparaturen unter 1 Tsd. EUR in Summe 58,2 Tsd. EUR aufgewendet.

18

Insgesamt wurde für die Bestandspflege 432,6 Tsd. EUR investiert. Dies entspricht, bezogen auf unsere Wohnfläche, Kosten in Höhe von 10,10 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche und im Verhältnis zur Sollmiete eine Reinvestitionsrate von 10,0 %.

### 3.3. NEUBAU UND ZUKAUF

#### BALTHASAR-NEUMANN-STRASSE 14 -16 IN STUTTGART-FREIBERG

Ab Juli 2023 erfolgte die Übergabe und Erstvermietung der 31 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätze in unserem Neubau. Die Außenstellplätze waren bis Ende 2023 in der Fertigstellung.

Durch die noch nicht bezugsfertige Nachbarbaustelle konnte der Geh- und Radweg sowie die Straßen- und Parkierungsumgestaltung in der Balthasar-Neumann-Straße im Berichtsjahr noch nicht fertiggestellt werden.

Die Baukosten blieben erfreulicherweise, trotz Materialengpässen, unter ihren Ansätzen. Dies spricht für die gute Auswahl der Vertragspartner durch das Architekturbüro ARP, aber auch deren gute, solide Geschäftsführung. Bis zum 31.12.2023 haben wir für den Neubau 7,66 Mio. EUR aufgewendet, davon 1,29 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2023.



## BÜNDNIS FÜR WOHNEN: NECKARPARK Q5 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT

Das Neubauvorhaben NeckarPark Q5, das wir zusammen als Bauherrengemeinschaft mit zwei befreundeten Baugenossenschaften im Gebiet Bad Cannstatt erstellen, führte erneut zu einem verzögerten Baubeginn (von Frühjahr 2023 auf jetzt 2024) und wird nun, aufgrund inzwischen fehlender Wirtschaftlichkeit, nicht mehr realisiert. Die dafür ursprünglich vorgesehenen Eigenmittel stehen nun vollumfänglich für das IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“ in der Moselstraße zur Verfügung.

Laut aktuellem Stand sind bis 31.12.2023 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 474,6 Tsd. EUR angefallen, davon 272,7 Tsd. EUR im Berichtsjahr.

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

Seit 2019 ist die BGM mit der Neugestaltung und Nachverdichtung im Bereich Moselstraße zusammen mit den Bewohnern und Anwohnern im Gespräch. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen haben als Grundlage für die Auslobung für das neue Quartier gedient und sind u.a. Grundlage des international ausgelobten Architektenwettbewerbs geworden. Eine internationale Jury setzte sich durch die Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart, der IBA'27, der Architektenkammer Stuttgart und durch die Vertreter der Baugenossenschaft Münster a. N. eG zusammen.

Die Jury kürte das Wiener Büro PPAG architects zum Sieger. Der Generalplanervertrag wurde 2022 unterzeichnet. Seitdem laufen die Planungen. Das Umzugsmanagement für die 3 Gebäude des ersten Bauabschnitts konnte im Berichtsjahr eingeleitet werden und ist weitgehend abgeschlossen.

Bis zum Jahresende 2023 sind 2,71 Mio. EUR Bauvorbereitungskosten angefallen, davon im Berichtsjahr 2,39 Mio. EUR.

Der Beteiligungsprozess mit den Mietern, Mitgliedern und der Bevölkerung wird durch die Stadtberatung Dr. Fries begleitet und fortgesetzt. Schwerpunkte sind dabei die Themenbereiche, Mobilität, Soziale Infrastruktur und Wohnungstypologien. Im Berichtsjahr sind für den Beteiligungsprozess von Mitgliedern und Öffentlichkeit 89,2 Tsd. EUR angefallen und für das Umzugsmanagement 44,3 Tsd. EUR.

Das Bebauungsplanverfahren ist zeitgleich eingeleitet worden. Mitte 2024 soll der Bauantrag gestellt werden, damit rechtzeitig 2024 mit dem Abriss und 2025 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Geplant ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 71 Wohneinheiten und Tiefgarage mit modernen Wohnformen und Gemeinschaftseinrichtungen. Der erste Bauabschnitt ist auf der Fläche der Gebäude Moselstraße 86 bis 94 in Stuttgart-Münster. Hier wird neben dem Wohnen die Erweiterung des Kindertreff Münster, eine Pflege-WG und eine Einrichtung für das Wohnen mit Service bis zur Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart entstehen.

19



Bild: IBA'27 / Julian Bauer

Gesamtansicht von der Parkanlage auf Haus am Park



ERWERB GEBÄUDE ILLERSTRASSE  
IN STUTTGART-MÜNSTER

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Illerstraße/ Filsstraße hat die Baugenossenschaft ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 2 Garagen und einem Carport im Herbst 2023 erworben. Alle Einheiten sind vermietet. Das Quartier wird zusammen mit den Bestandsgebäuden Illerstraße 19 und 21 sowie dem Gebäude Filsstraße 8 bewirtschaftet. Für den Erwerb sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 816,9 Tsd. EUR angefallen.

3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Das Ausbildungsjahr 2023 und die Personalpolitik ist für die BGM erfolgreich verlaufen. Die Mitarbeiter und Auszubildenden der Geschäftsstelle haben im Rahmen der Personalentwicklung erfolgreich an den angebotenen (Online-) Seminaren und Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände teilgenommen und dadurch den Informationsaustausch und die Aus-, Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Unsere beiden Auszubildenden sind im zweiten Ausbil-

dungsjahr. Im Berichtsjahr hat unsere Auszubildende Janine Pudwill ihre 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau (IHK) erfolgreich abgeschlossen. Wir freuen uns, dass sie als qualifizierte Mitarbeiterin das Team rund um die Mietverwaltung verstärkt.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 7 kaufmännische und 2 technische Mitarbeiter in Vollzeit sowie 2 Teilzeitbeschäftigte. Es bestehen 3 Ausbildungsverhältnisse zum Immobilienkaufmann (IHK) und es werden 4 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

Die BGM setzt weiter auf die Aus-, Fort- und Weiterbildung, daher wurde im Jahr 2023 beschlossen, neben der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau (IHK), auch einen dualen Studienplatz für den Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft (DHWB) einzurichten. Die Zulassung ist beantragt, sodass wir im kommenden Frühjahr als Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg auch Studierende in der Praxis ausbilden können.

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

20

Was ist dir wichtig ▾



Sicherer  
Sinnvoller  
Sozialer  
Nachhaltiger  
**Nicer als du denkst!**  
Innovativer  
Fairer

[www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)

Mit einem verwalteten Wohnungsbestand von über 1.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Bilanzsumme von rd. 40 Mio. Euro, zählen wir zu den kleinen und kerngesunden Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt Stuttgart.

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

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

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

**Interessiert?** Dann schicken Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an Herrn Rosenbergh-Pohl per E-Mail an [bewerbung@bg-muenster.de](mailto:bewerbung@bg-muenster.de)



Baugenossenschaft Münster am Neckar eG  
Freibergstraße 62 · 70376 Stuttgart (Münster)  
[www.bg-muenster.de](http://www.bg-muenster.de)

## 4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### 4.1. VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2023 EUR	%	31.12.2022 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
<b>VERMÖGENSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	38.657.215,56	87,56	35.036.162,18	87,33	3.621.053,38
Finanzanlagen	5.000,00	0,01	2.750,00	0,01	2.250,00
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.150.520,57	2,61	1.020.462,95	2,54	130.057,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.105.527,53	9,30	3.916.315,15	9,76	189.212,38
Übriges Umlaufvermögen	229.381,06	0,52	145.514,20	0,36	83.866,86
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>44.147.644,72</b>	<b>100,00</b>	<b>40.121.204,48</b>	<b>100,00</b>	<b>4.026.440,24</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>	15.093.399,17	34,19	13.953.824,20	34,78	1.139.574,97
<b>Fremdkapital</b>					
Pensionsrückstellungen	1.544.694,00	3,50	1.470.509,00	3,66	74.185,00
Übrige Rückstellungen	258.001,68	0,58	218.894,28	0,55	39.107,40
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.133.616,31	56,93	22.393.603,38	55,81	2.740.012,93
Erhaltene Anzahlungen	1.465.709,46	3,32	1.296.466,70	3,23	169.242,76
Übrige Verbindlichkeiten	633.876,06	1,44	769.615,39	1,92	-135.739,33
Rechnungsabgrenzungsposten	18.348,04	0,04	18.291,53	0,05	56,51
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>44.147.644,72</b>	<b>100,00</b>	<b>40.121.204,48</b>	<b>100,00</b>	<b>4.026.440,24</b>

21

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.026.440,24 EUR erhöht. Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 3.621.053,38 EUR angestiegen. Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 403.136,86 EUR erhöht. Darin enthalten ist die Erhöhung der Flüssigen Mittel um 189.212,38 EUR. Das Anlagevermögen umfasst 87,57 % des Gesamtvermögens, während sich das Umlaufvermögen im Vorjahresvergleich auf 12,43 % (Vorjahr 12,67 %) minimal verringert hat. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Anzahl unserer Mitglieder stieg von 1.254 auf insgesamt 1.268 Personen. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder hat sich um 168 Anteile auf insgesamt 14.700 Anteile erhöht. Die Ge-

schäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 26.880,00 EUR auf 2.352.000,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme liegt zum 31.12.2023 bei 202.880,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.240,00 EUR erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um 2.740.012,93 EUR erhöht und stehen im direkten Zusammenhang mit den überdurchschnittlich hohen Investitionen im Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten haben sich um 169.242,69 EUR erhöht. Bei den Übrigen Verbindlichkeiten werden 633.876,06 EUR ausgewiesen (eine Verminderung um 135.739,33 EUR gegenüber dem Vorjahr), welche sich fast vollständig aus dem Bereich Bauten ergeben und die Leistungen für das Geschäftsjahr 2023 enthalten, deren Bezahlung im Jahr 2024 erfolgte.



## 4.2. FINANZLAGE

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2023 TSD. EUR	2022 TSD. EUR
Jahresüberschuss	1.175,8	1.060,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.231,9	1.006,4
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	74,2	173,8
+ Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	0,0	0,6
- aktivierte Eigenleistungen	-37,0	0,0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>2.444,9</b>	<b>2.241,3</b>
+ Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	39,1	-18,4
- Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-177,0	2,9
+ Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Passiva	52,4	-138,0
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.359,4</b>	<b>2.087,8</b>
(-) planmäßige Tilgungen	-1.039,6	-974,8
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>1.319,8</b>	<b>1.113,0</b>

22

Nach Abzug der Tilgungen hat sich der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 206,8 Tsd. EUR erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (4.955,2 Tsd. EUR), Zahlungen für Zins und Tilgungen (1.393,7 Tsd. EUR), davon außerplanmäßige Tilgungen, welche einen Tilgungszuschuss in Höhe von 339,2 Tsd. EUR beinhalten, und Auszahlungen für Dividenden (91,9 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (4.100,0 Tsd. EUR) und die Zunahme der Geschäftsguthaben (55,7 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss kompensiert werden.

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2023 um 121,9 Tsd. EUR auf 3.364,8 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag. Die verfügbaren Finanzmittel sowie die noch nicht valuierten Darlehensverträge werden den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres decken. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspielräume. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.



## 4.3. ERTRAGSLAGE

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

BETRIEBSBEREICH / WIRTSCHAFTSJAHR DECKUNGSBEITRAG AUS	31.12.2023 TSD. EUR	31.12.2022 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	2.611,91	2.530,85	81,06
Betreuungstätigkeit	206,93	171,56	35,37
Kapitaldienst	12,31	1,71	10,60
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>2.831,15</b>	<b>2.704,12</b>	<b>127,03</b>
Verwaltungsaufwand	-1.549,65	-1.581,73	32,08
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.281,50</b>	<b>1.122,39</b>	<b>159,11</b>
Übrige Rechnung	-105,70	-61,86	-43,84
<b>Jahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>1.175,80</b>	<b>1.060,53</b>	<b>115,27</b>
Steuer von Einkommen und Ertrag	-0,00	-0,07	0,07
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.175,80</b>	<b>1.060,46</b>	<b>115,34</b>

23

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 um 81,1 Tsd. EUR, insbesondere durch höhere Mieteinnahmen, aber auch als Folge der gegenüber dem Vorjahr um 148,9 Tsd. EUR niedrigeren Instandhaltungskosten. Der negative Deckungsbeitrag aus der Position Übrige Rechnung wurde überwiegend durch die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit für das Neubauprojekt „Zukunft Münster 2050“ (89,1 Tsd. EUR) sowie durch die Sonderabschreibung auf Bauvorbereitungskosten für das Projekt NeckarPark Q5 (94,9 Tsd. EUR) verursacht.

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2023 weiter gestärkt werden. Mieterhöhungen gem. § 558 BGB wurden in unseren Objekten in Stuttgart-Freiberg durchgeführt. Weiterhin wurden Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln vorgenommen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2023 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 396,9 Tsd. EUR aufgewendet, ein wesentlich geringerer Betrag als im Vorjahr (545,8 Tsd. EUR). Die Wohnungsmodernisierungen erfolgten nach Bedarf; es machten sich massive Investitionen der früheren Jahre bemerkbar. Die Erlösschmälerungen von 178,3 Tsd. EUR ergaben sich im Zuge des Vermie-

tungsprozesses der Neubau-Wohnungen in der Balthasar-Neumann-Straße 14-16 und als Folge des Umzugsmanagements des Projektes „Zukunft Münster 2050“. Die Forderungen aus der Vermietung beziffern sich auf 18,9 Tsd. EUR zum Jahresende.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 38 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 35,4 Tsd. EUR erhöht und ist im Wesentlichen auf zusätzliche Verwaltungseinheiten und höhere Verwaltergebühren zurückzuführen. Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 Tsd. EUR gestiegen. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2023 einen Überschuss von 1.281,5 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 159,1 Tsd. EUR erhöht. Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.549,7 Tsd. EUR und damit um 32,1 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau. Die Umsätze aus dem Bereich Übrige Rechnung resultieren insbesondere aus Erträgen von Stromlieferungen unserer Photovoltaikanlagen an das öffentliche Netz, Erstattungen von Umlagekassen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Rückstellungen.



## 5. KENNZAHLEN 2023

Es konnten folgende finanzielle Leistungsindikatoren für das Unternehmen ermittelt werden:

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		2023	2022
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,52	3,52
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	7,79	7,60
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,66	2,64

## VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

24

Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,57	87,33
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	12,43	12,67
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	56,79	55,71
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	108,02	107,96
Eigenkapitalsquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	34,19	34,78

2023  
EUR

2022  
EUR

Cash Flow	$\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} - \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} + \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} + \text{Veränderungen Sonderposten}$	2.481.924	2.241.221
-----------	--	-----------	-----------



FÜR DIE BESTANDSERWEITERUNG UND BESTANDSPFLEGE HABEN WIR IM GESCHÄFTSJAHR 2023 432,62 TSD. EUR INVESTIERT. IN DEN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN WIRTSCHAFTSEINHEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT HABEN WIR IM BEREICH BAU-, INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM WERT VON MEHR ALS 5.000 EUR GETÄTIGT:

Wallensteinstraße 25	56.283 EUR
Elbestraße 132	54.187 EUR
Mainstraße 117, 119, 121, 123	49.369 EUR
Seeadlerstraße 2, 4, 6	26.159 EUR
Murgtalstraße 39	21.294 EUR
Moselstraße 81, 83, 85, 87	20.384 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25-35	15.073 EUR
Schirmerstraße 11, 13	14.864 EUR
Freibergstraße 34, Teileigentum Bonusmarkt	14.135 EUR
Illerstraße 19-21	11.731 EUR
Schirmerstraße 16, 18	11.462 EUR
Schirmerstraße 15, 17, 19	10.715 EUR
Moselstraße 89, 91, 93	10.648 EUR
Elbestraße 88	9.460 EUR
Elbestraße 69	9.401 EUR
Seeadlerstraße 12	9.313 EUR
Weserstraße 38	7.271 EUR

25

IM BEREICH NEUBAU HABEN WIR NACHFOLGENDE BETRÄGE INVESTIERT:

Zukauf Gebäude Illerstraße	816.877 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 14-16	1.291.543 EUR
NeckarPark Baufeld Q5	272.738 EUR
IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“	2.302.619 EUR

INTERNATIONALE  
BAU-AUSSTELLUNG 2027  
STADTREGION  
STUTT GART



IBA27.de/netz

DIE BGM IST SEIT 2020 MITGLIED IM IBA-NETZWERK. SEIT 2022 IST „ZUKUNFT MÜNSTER 2050“ OFFIZIELLES »IBA'27-PROJEKT« IM PORTFOLIO DER STADTREGION STUTT GART.

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





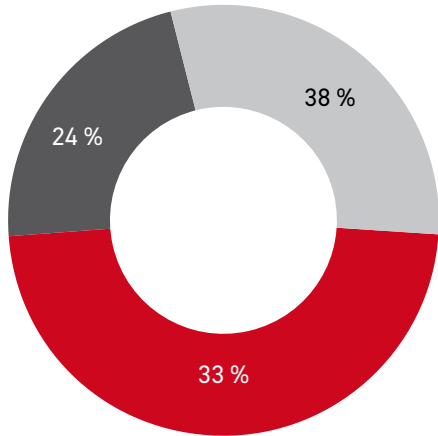
Bild: IBA'27 / Julion Bquer





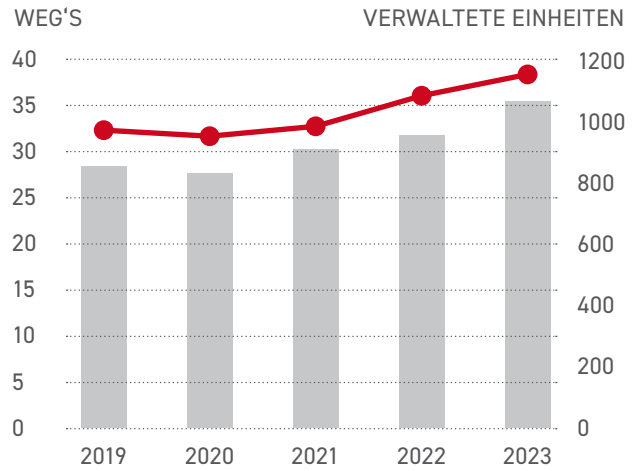
Sicht auf Haus am Park von der Freibergstraße

ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



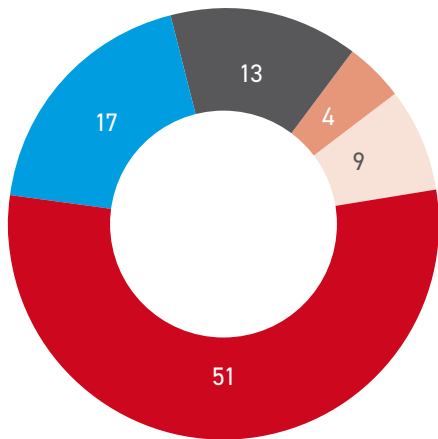
■ < 39 Jahre ■ 40 – 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



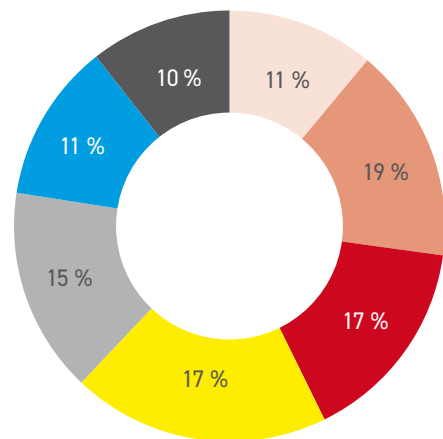
● Anzahl Eigentümergeinschaften  
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE NACH BAUJAHR



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

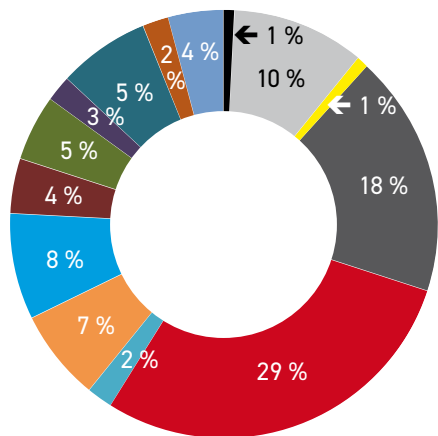
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



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

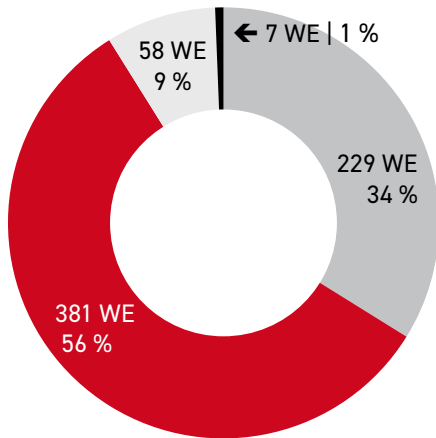
28

BETRIEBSKOSTEN 2023



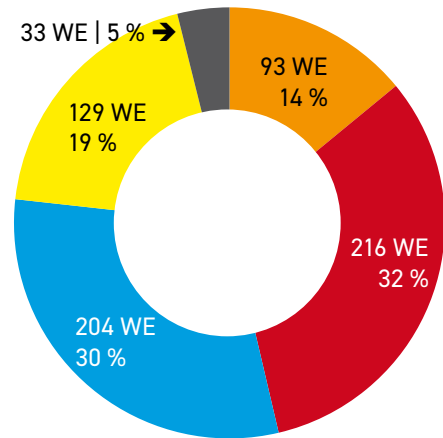
■ Grundsteuer  
■ Heizungs- und Warmwasserversorgung  
■ Müllbeseitigung  
■ Beleuchtung  
■ Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss  
■ Oberflächen/Regenwasser  
■ Aufzug  
■ Gebäudereinigung  
■ Sach- und Haftpflichtversicherung  
■ Sonstige Betriebskosten  
■ Wasserversorgung und Entwässerung  
■ Strassenreinigung/Aussenreinigung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

ANZAHL DER WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



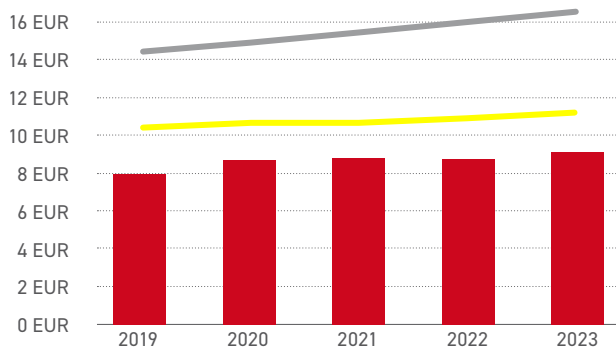
■ 1 bis 2 Zimmer ■ 3-Zimmer ■ 4-Zimmer  
 ■ ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNEINHEITEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



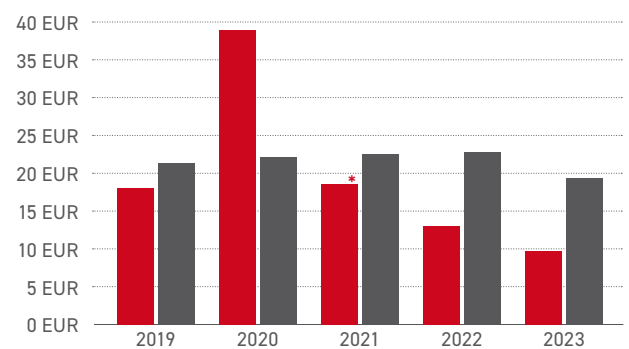
■ bis 45 m² ■ 45 – 60 m² ■ 61– 75 m² ■ 76 – 90 m²  
 ■ ab 90 m²

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 INSTANDHALTUNGSaufwendungen (EUR/m²)



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

29

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2023	2022
Todesfall	6 WE	5 WE
Gesundheitliche Gründe	4 WE	7 WE
Wohnungstausch	17 WE	2 WE
Berufliche Gründe	16 WE	9 WE
Familiäre Gründe	22 WE	4 WE
Wohnungskauf	1 WE	3 WE
Räumungsklage	1 WE	1 WE
Sonstige Gründe	1 WE	14 WE
<b>GESAMT</b>	<b>68 WE</b>	<b>45 WE</b>

BEREINIGTE FLUKTUATION

6,2 %

5,9 %





30

## Kundenportal Baugenossenschaft Münster am Neckar eG

# LEICHTER ERREICHBAR

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

### INFORMATION

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

### SERVICE

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

### KOMMUNIKATION

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

### Ganz leicht erreichbar!

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



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

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Baugenossenschaft Münster a. N. eG | 0711/59 50 50 6 0 | [kundenportal@bg-muenster.de](mailto:kundenportal@bg-muenster.de)

## 6. PROGNOSEBERICHT

### 6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Schwerpunkt unserer Arbeit verlagert sich, wie angekündigt, in den nächsten Jahren von der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf die Ersatzbebauung, d.h. den Neubau im Rahmen des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“. Dies ist verbunden mit einer Flächenverdichtung und Erweiterung des Bestandes an preisgedämpften und geförderten Wohnungen im Rahmen des Stuttgarter Innenstadtmodells (SIM). Unser Neubauprogramm wird große finanzielle und personelle Ressourcen der Baugenossenschaft binden und stellt somit eine sehr anspruchsvolle Herausforderung dar, der wir uns gerne stellen. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte zu generieren, können und werden sich die Investitionen in den Wohnungsbestand auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Niveau einpendeln müssen. Unser Ziel dieser mittel- bis langfristigen Neuausrichtung ist es, unseren Mitgliedern auch künftig attraktive, moderne und altersgerechte Wohnungen mit urbaner Anbindung anbieten zu können, die den aktuellen Bedürfnissen nach Nachhaltigkeit, wirtschaftlichen und sozialverträglichen Nutzungsgebühren und Betriebskosten entsprechen. Diese Strategie kommt nicht von ungefähr, da der überwiegende Teil unserer Wohnungen und Gebäude bereits klimagerecht modernisiert ist und die derzeitigen technischen und energetischen Rahmenbedingungen diese Ausrichtung künftig zunehmend einfordern. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch und wird durch die aktuellen Baubeginn-Prognosen weiter verstärkt.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Landeshauptstadt Stuttgart hatten wir in einer Bauherrengemeinschaft mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG auf dem Grundstück Q5 im Gebiet NeckarPark in Bad Cannstatt die gemeinsame Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern geplant. Leider ergaben sich im Projektverlauf ein Anstieg der Baukosten und eine drastische Veränderung für die Darlehensaufnahme. Die erforderliche

Wirtschaftlichkeit konnte somit nicht mehr erzielt werden. Folgerichtig beschlossen der Vorstand und der Aufsichtsrat den Ausstieg aus dem Projekt. Die angefallenen Bauvorbereitungskosten werden uns im Berichtsjahr noch zu 80 % belasten. Derzeit sind wir mit der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages befasst. Das im Berichtsjahr genehmigte Baugesuch der Tiefgarage sowie die darauf aufbauenden Planungen am Wohngebäude werden derzeit anderen Wohnbauunternehmen zum Kauf angeboten. Erste Gespräche mit Interessenten wurden bereits geführt. Nachdem das Bauvorhaben im NeckarPark Q5 nicht mehr realisiert werden kann, ergeben sich freie Kapazitäten, um das IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“ weiter voran zu treiben.

Der Prozess zur Quartiersentwicklung in der Moselstraße in Stuttgart-Münster ist im Dialog mit der Bürger- und Mieterschaft, nach dem erfolgreichen internationalen Architektenwettbewerb entstanden und wird uns in Zukunft weitestgehend beschäftigen. Das Projekt und alle weiteren Details können auf der Projekt-Homepage unter [www.bg-muenster2050.de](http://www.bg-muenster2050.de) eingesehen werden.

Derzeit bearbeiten wir das Energiekonzept. Das Raumkonzept ist weitgehend fertiggestellt. Der erste Bauabschnitt beinhaltet 71 Wohneinheiten mit einer, durch den städtischen Eigenbetrieb Wohnen und Leben betriebenen Pflege-Wohngemeinschaft und einen durch die gemeinnützige Jugendhausgesellschaft betriebenen Kindertreff. Weiterhin beinhaltet die Planung eine Clusterwohnung mit 10 selbstständigen Wohneinheiten über 2 Etagen, einen Makerspace, ein Gewächshaus und anderes.

Aktuell ist die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit ca. 260 Mietwohnungen in der Bauvorbereitung bzw. Planung. Dafür wird in den nächsten 5 Jahren mit einem Investitionsvolumen von rund 60 Mio. EUR gerechnet. Damit verbunden ist die Aufnahme beträchtlicher Fremdfinanzierungsmittel sowie eine erhebliche Steigerung der Bilanzsumme.

31



Bild: IBA'27 / Julian Bauer

Ansicht von der Moselstraße



# NACHHALTIGKEITSZIELE DER BGM – ESG-ZIELE

(ENVIRONMENTAL | SOCIAL | GOVERNANCE)

## UMWELT, SOZIALES, VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

### NACHHALTIGKEIT

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

### ÖKOLOGIE, ÖKONOMIE, SOZIALES

Alle drei Säulen der Nachhaltigkeit stehen im Fokus.

### GANZHEITLICHE MASSNAHMEN

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

### REVITALISIERUNGEN

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

### NEUESTE TECHNIK

Maßgeblich sind auf Umwelt- und Klimaschutz ausgerichtete Materialien sowie der Einsatz neuester Technik.

### REDUKTION UND VERMEIDUNG

Eines der Kernziele ist die Reduktion und Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## BAUSTEINE DES NACHHALTIGKEITSKONZEPTS

### KLIMAVEBESSERUNG

Verbesserung des lokalen Klimas durch Dachbegrünung und Urban Gardening.

### ENERGIEBEDARF

Minimieren des Energiebedarfs durch moderne Technik und intelligente Gebäudesteuerung.

### RAUMKLIMA

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

### E-MOBILITY

Ladeinfrastruktur für Fahrhilfen, Fahrräder und PKW.

### ENERGIEKONZEPT

Wirtschaftliche regenerative Energieerzeugung – Wärme und Kälte, Integration von Photovoltaik, Geo- und Solarthermie.

### RESSOURCENSCHONUNG

Statt Abriss Weiternutzung grauer Energie durch Sanierung und Modernisierung.

### ENERGIEMANAGEMENT

Übergreifendes Energiemanagement von unterschiedlichen Nutzungsbausteinen / netzreaktiver Gebäude, Nutzung des Solar-Potenzials.

32

## 6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2024 sehen nochmals Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von ca. 1,56 Mio. EUR vor.

Für die Gebäudeinstandhaltung werden auch im Jahr 2024 wieder 850,0 Tsd. EUR bereitgestellt. Aufgrund der Lieferengpässe bei einzelnen Materialien sowie der daraus resultierenden baulichen Verzögerung, rechnen wir mit Preissteigerungen (Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, u.a.). Selbstverständlich sind die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die im Zuge von Mieterwechsel erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in Höhe von 460,0 Tsd. EUR, darin enthalten.

## 6.3. MIETENTWICKLUNG

Die von der Baugenossenschaft Münster a. N. eG zu erbringenden Eigenanteile an den Finanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und

Instandhaltungsprojekte sind nur möglich, wenn sich die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöhen, wie der Kostenanstieg der zu erfüllenden technischen Maßnahmen und Aufgaben sich abzeichnet. Wir haben und werden, wie schon in der Vergangenheit, die Nutzungsgebühren kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind oder angepasst werden müssen. Dies gilt ebenso für die Vorauszahlungen der Betriebskosten, besonders im Hinblick auf die aktuelle CO<sub>2</sub>-Gesetzgebung und die ebenso gestiegenen Wärmeenergiekosten.

Am Jahresende 2024 wird der neue Mietspiegel 2025/2026 veröffentlicht. Wir werden die Mietpreise bei jedem Mieterwechsel überprüfen und anhand der Vorgaben des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart anpassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde.

Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch



künftig ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen Mieterinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete mit 9,05 EUR/m<sup>2</sup> deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietenmarkt angeboten werden.

#### 6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte durch Darlehensumschuldungen in den zurückliegenden Jahren zu günstigen Zinskonditionen verbessert werden. Im Geschäftsjahr 2024 und in den Folgejahren sollen umfassende Investitionen im Anlagevermögen getätigt werden. Die Fremdkapitalaufnahme im Jahr 2024 wird sich voraussichtlich auf die Valutierung noch nicht vollständig abgerufener Darlehen beschränken. Für die Folgejahre erwartet die BGM ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau am Kapitalmarkt und geht daher von in den nächsten Jahren deutlich ansteigenden Zinsbelastungen aus.

#### 6.5. UMSETZUNG DES GESETZES ZUR AUFTEILUNG DER KOHLENDIOXIDKOSTEN

Es bestehen Risiken hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>-KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO<sub>2</sub>-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Dies betrifft die zentrale Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser). Vom regionalen Fernwärmeversorger haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass wir diese Werte im Jahresabschluss (Unfertige Leistungen) geschätzt haben. Ebenso ergeben sich Erstattungsansprüche von Mietern mit Gasetagenheizungen und Direktverträgen mit dem Energieversorger, die wir sachgerecht geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

#### 6.6. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2024 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der zum Jahreswechsel 2023/24 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 unseres IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“ arbeiten.

Die Anzahl der im ersten Halbjahr 2024 statistisch zu erwartenden Wohnungswechsel liegt im Rahmen der Vorjahreswerte. Durch die wieder geringe, bereinigte Fluktuation werden aktuell wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt. Durch die langjährige Verbundenheit der Mitglieder und Mieter zu unserer Genossenschaft zeigt sich erneut, dass wir als verlässlicher Partner für lebenslanges Wohnen in Stuttgart wahrgenommen werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2024 angesetzten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang durchgeführt und keine ungeplanten Maßnahmen notwendig werden.

Als Vermietungsgenossenschaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024, trotz der geplanten Investitionen, einen Jahresüberschuss, der die Stärkung der Rücklagen ermöglicht. Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir davon aus, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erwirtschaften. Ab dem Geschäftsjahr 2026 sehen wir aufgrund der angestrebten Investitionen, der damit verbundenen Fremdfinanzierung und dem Rückgang der Bestandsmieten durch den erforderlichen Abriss (30 Wohneinheiten im 1. BA) bis zur Vollvermietung nach Fertigstellung der Neubauvorhaben, wesentliche Veränderungen im Jahresergebnis.

33

## 7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Unternehmensgröße der Genossenschaft geprägt. So ist sichergestellt, 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 Softwares Mevivo und Mevivo-Eco), wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden. Eine Klima-Roadmap für die Einhaltung der CO<sub>2</sub>-Ziele bis 2035 ist für den Bestand der Baugenossenschaft Münster a. N. eG erstellt. Diese beinhaltet unter anderem die Transformation des Bestandes im Rahmen des Projektes „Zukunft Münster 2050“ inklusive Abriss.

### 7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.



### 7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen, da sich unsere Genossenschaft als reine Vermietungsgenossenschaft nicht im Bauträgergeschäft engagiert. Somit ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keine Risiken. Das Risikopotenzial beschränkt sich auf das Kerngeschäft, d. h. das Vermietungsgeschäft, also auf Mietausfälle oder Leerstände im eigenen Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen, die Leerstände überwiegend geplant, modernisierungsbedingt und von untergeordneter Bedeutung. Die nicht zur Zwischenvermietung vorgesehenen Leerstände ergeben sich vor allem aus den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und Wohnungen der Moselstraße 86-94. Im Rahmen des Projektes „Zukunft Münster 2050“ wurde ein Zeitstufenplan für die vier Bauabschnitte entworfen, der sich an der Fluktuation und der Bezugsfähigkeit der Neubauten orientiert. Aus dem Umzugsmanagement für den 1. Bauabschnitt lässt sich ein positives Fazit ziehen. Allen Bewohnern konnten Ausgleichswohnungen angeboten werden. Diese wurden von ca. 80 % der Bewohner im eigenen Bestand in Anspruch genommen.

34

Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein kleiner Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen energetischen und politischen Zielen der Dekarbonisierung nicht umfänglich entspricht und wir deshalb dafür finanzielle Mittel bis 2035 bereit zu stellen haben. Die CO<sub>2</sub>-Portfolio-Betrachtung ist mit der Software Mevivo-Eco und dem Dienstleistungsunternehmen ECO2NOMY sowie durch eine Instandhaltungs-, und Modernisierungsuntersuchung und Objektbegehung erfolgt. Aus gegenwärtiger Sicht können die für diese Aufgaben benötigten Beträge (ca. insg. 11,5 Mio. EUR) bis 2035 durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden.

Die Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen für unseren preisgedämpften Wohnraum im Bestand kurzfristig nicht verschlechtern werden, weshalb die für uns relevante Wohnungsnachfrage im Markt stabil bleiben dürfte. Die aktuell große Nachfrage nach unseren modernisierten und preisgedämpften Wohnungen bestätigt uns darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv wahrgenommen wird. Da unsere Durchschnittsmiete aufgrund der Gebäudeausstattung und den erfolgreich durchgeführten Modernisierungen noch unter dem aktuellen Mietspiegelwert des aktuellen Stuttgarter Mietspiegels liegt, besteht ein gewisses Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht vollkommen ausgeschöpft werden soll.

### 7.2.2. WEG- UND SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Ein weiteres Standbein und für uns ein aktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 9b Wohnungseigentumsgesetz notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG definiert. Danach ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die von untergeordneter Bedeutung und zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten nach Abs. 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern. Die Tätigkeit als WEG-Verwalter umfasst auch die Verwaltung von Gewerbeeinheiten. Für unsere Kunden übernehmen wir die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 ist die Pflicht zur Zertifizierung für Verwalter eingeführt worden. Diese Neuerung hat sich für unsere Baugenossenschaft vorteilhaft ausgewirkt, da die Mitarbeiter der WEG-Abteilung aufgrund ihrer Ausbildung eine derartige Zertifizierung bereits besitzen.

Eine weitere Neuerung durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters. Eigentümer haben seitdem die Möglichkeit per Beschluss den Verwalter auch ohne Grund abzurufen. Wie jeder Beschluss im Wohnungseigentumsgesetz, ist auch dieser Beschluss mit einer einfachen Mehrheit zu fassen. Diese Neuerung hat viel Bewegung in das Verwaltergeschäft gebracht. Eine Abberufung aus wichtigem Grund ist nach wie vor möglich, kann jedoch durch die professionelle und ordnungsmäßige Verwaltung jederzeit verhindert werden.

### 7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Unsere Baugenossenschaft Münster a. N. eG besitzt, wie auch bereits in den vorangegangenen Jahren, ein hervorragendes Rating und zusätzlich weitreichende freie Beleihungspotenziale. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel aufgrund der klimafreundlichen Bestandsgebäude zu guten Konditionen erhalten können.

Deswegen erwarten wir, dass der aufgrund unserer weiteren geplanten Neubautätigkeit („Zukunft Münster 2050“) erforderliche Finanzmittelbedarf im benötigten Umfang und zu guten Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

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

#### 7.2.4. ZINSÄNDERUNGSRIKIO

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, 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 jedoch eine den aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Zinssituation. Zur Sicherung der künftigen Projekte (IBA'27 „Zukunft Münster 2050“) 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. UKRAINE-KRISE UND KRISE IM NAHEN OSTEN

Durch die geopolitischen Auseinandersetzungen erwarten wir eine steigende Zahl an Wohnungsbewerbern, die in Konkurrenz zu den sonstigen Wohnungsbewerbern auftreten.

### 7.3. GESAMTBEURTEILUNG CHANCEN UND RISIKEN

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft bei ihren Mitgliedern, 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 2024 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplans sowie der Finanz- und Investitionsplanung, die im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Vorgaben für unsere Mitglieder an der Transformation, Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende, als auch für die nächsten Jahre, nur absehbare Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die letztlich zu keiner dauerhaft negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Derzeit steht einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft mit der wichtigen Aufgabe, den Wohnungsbestand weiter energetisch zu verbessern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, nichts im Wege.

35

## 8. SONSTIGE ANGABEN

### 8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, den 29. April 2024

Der Vorstand

M. J. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN




# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.074,07	2.694,74
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.521.316,99		26.733.903,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	168.864,73		176.924,66
Grundstücke ohne Bauten	140.374,98		140.374,98
Technische Anlagen und Maschinen	148.083,25		164.059,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.845,10		307.698,28
Anlagen im Bau	0,00		6.816.245,31
Bauvorbereitungskosten	3.094.229,31		528.834,36
Geleistete Anzahlungen	165.427,13	38.653.141,49	165.427,13
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		5.000,00	2.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>38.662.215,56</b>	<b>35.038.912,18</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.148.191,68		1.018.408,63
Andere Vorräte	2.328,89	1.150.520,57	2.054,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.877,62		6.930,40
Sonstige Vermögensgegenstände	210.503,44	229.381,06	138.583,80
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.364.809,28		3.242.950,22
Bausparguthaben	740.718,25	4.105.527,53	673.364,93
<b>BILANZSUMME</b>		<b>44.147.644,72</b>	<b>40.121.204,48</b>

36

PASSIVSEITE	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.680,00		52.320,00
der verbleibenden Mitglieder	2.352.000,00		2.325.120,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	2.433.120,00	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 120.000,00   Vorjahr EUR 110.000,00	1.494.653,12		1.374.653,12
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 800.000,00   Vorjahr EUR 700.000,00	5.736.811,60		4.936.811,60
Andere Ergebnisrücklagen	4.873.015,48	12.104.480,20	4.714.454,34
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	300.000,00		300.000,00
Jahresüberschuss	1.175.798,97		1.060.465,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	920.000,00	555.798,97	810.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.093.399,17</b>	<b>13.953.824,20</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.544.694,00		1.470.509,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	206.001,68	1.802.695,68	166.894,28
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.060.515,77		19.221.086,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.073.100,54		3.172.517,32
Erhaltene Anzahlungen	1.465.709,46		1.296.466,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.600,24		90.342,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.082,19		457.656,52
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 5.227,34   Vorjahr EUR 16.979,33	194.193,63	27.233.201,83	221.616,01
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>18.348,04</b>	<b>18.291,53</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>44.147.644,72</b>	<b>40.121.204,48</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.655.814,73		5.480.865,59
b) aus Betreuungstätigkeit	206.925,51		171.555,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.562,68	5.903.302,92	38.623,92
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		129.783,05	-5.824,92
Sonstige betriebliche Erträge		99.202,77	55.620,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.595.216,65		1.553.360,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.756,90	1.598.973,55	2.823,08
<b>38 ROHERGEBNIS</b>		<b>4.533.315,19</b>	<b>4.184.656,41</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	867.246,53		834.351,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	249.504,74	1.116.751,27	349.502,78
davon für Altersversorgung: EUR 74.360,39 Vorjahr EUR 175.859,67			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.231.939,28	1.006.358,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		526.915,72	476.512,93
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,74		60,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.250,02	12.310,76	1.650,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		380.061,68	350.088,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,82	67,35
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>1.289.957,18</b>	<b>1.169.486,13</b>
Sonstige Steuern		114.158,21	109.020,99
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.175.798,97</b>	<b>1.060.465,14</b>
Gewinnvortrag		300.000,00	300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		920.000,00	810.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>555.798,97</b>	<b>550.465,14</b>

### 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

der Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit Sitz in Stuttgart  
eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart unter der Nummer GenR 362

#### A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Der Jahresabschluss wurde nach einschlägigen deutschen handelsrechtlichen und spezifisch wohnungswirtschaftlichen Normen und Formvorschriften unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.
2. 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.
3. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die Bilanzierung und Bewertung im Jahresabschluss auswirken, liegen nicht vor.

#### 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 bzw. 24 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. Seit 2022 wird die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Gebäuden auf 40 Jahre festgesetzt. Die Neubauten in der Wilnaer Straße 34, Elbestraße 120-124 sowie die im Geschäftsjahr fertiggestellten Gebäude in der Baltasar-Neumann-Straße 14-16 werden die ersten fünf Jahre degressiv mit 3 % abgeschrieben. Anschließend wird eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren hinterlegt. 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 das im Geschäftsjahr erworbene Gebäude in der Illerstraße 17 wurde die Restnutzungsdauer auf 24 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.

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die anderen Finanzanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Bauvorbereitungskosten wurden beim Projekt "NeckarPark Q5" außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die bisher angefallenen Kosten nicht mehr im vollen Umfang als werthaltig bewertet, so dass aus den angefallenen Planungskosten 20 % bzw. 94.915,91 EUR außerplanmäßig abgeschrieben wurden.

UMLAUFVERMÖGEN

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-igen Gehalts- und einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet sind. Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,82 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2023). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag von 18.481,00 EUR.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2023

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

40

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2023	ZUGÄNGE 2023 EUR	ABGÄNGE 2023 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2023 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2023
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	23.266,69	3.958,39			27.225,08
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.988.401,86	2.108.420,02	100.000,00	6.816.245,31	56.813.067,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	852.541,05				852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	181.051,56				181.051,56
Technische Anlagen und Maschinen	361.073,11				361.073,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	728.354,11	180.303,39			908.657,50
Anlagen im Bau	6.816.245,31			-6.816.245,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	528.834,36	2.660.310,86			3.189.145,22
Geleistete Anzahlungen	165.427,13				165.427,13
	57.621.928,49	4.949.034,27	100.000,00	0,00	62.470.962,76
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	2.750,00	2.250,00			5.000,00
	2.750,00	2.250,00	0,00	0,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>57.647.945,18</b>	<b>4.955.242,66</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.503.187,84</b>

die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 18.481,00 EUR hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die Höhe der Ausschüttung. Die nach

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

## VERBINDLICHKEITEN

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 wurden im Namen der Baugenossenschaft Münster zwei Treuhandkonten geführt.

Folgende Salden werden zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Marketinginitiative	55.128,09 EUR
ARGE Stuttgart	4.244,62 EUR

(KUMULIERTE) 01.01.2023 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2023 EUR	ABSCHREIBUNGEN			(KUMULIERTE) 31.12.2023 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2022 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2023 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR			
20.571,95	2.579,06				23.151,01	2.694,74	4.074,07
21.254.498,77	1.037.251,43				22.291.750,20	26.733.903,09	34.521.316,99
675.616,39	8.059,93				683.676,32	176.924,66	168.864,73
40.676,58					40.676,58	140.374,98	140.374,98
197.013,48	15.976,38				212.989,86	164.059,63	148.083,25
420.655,83	73.156,57				493.812,40	307.698,28	414.845,10
0,00						6.816.245,31	0,00
0,00	94.915,91				94.915,91	528.834,36	3.094.229,31
0,00						165.427,13	165.427,13
22.588.461,05	1.229.360,22	0,00			23.817.821,27	35.033.467,44	38.653.141,49
						2.750,00	5.000,00
0,00	0,00	0,00			0,00	2.750,00	5.000,00
<b>22.609.033,00</b>	<b>1.231.939,28</b>	<b>0,00</b>			<b>23.840.972,28</b>	<b>35.038.912,18</b>	<b>38.662.215,56</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.148.191,68 EUR (Vorjahr 1.018.408,63 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	93.886,33	83.921,28

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

Gesetzliche Prüfung	20.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	24.000,00 EUR
Verwaltungskosten	53.750,00 EUR
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	39.567,00 EUR
CO <sub>2</sub> -Umlage / Grundsteuer / Erwerbsnebenkosten	48.957,56 EUR

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

42

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	22.060.515,77 (19.221.086,06)	1.053.265,90 (945.698,61)	6.500.491,91 (6.239.610,54)	14.506.757,96 (12.035.776,91)	22.060.515,77 (19.221.086,06)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.073.100,54 (3.172.517,32)	100.315,23 (99.416,78)	410.408,86 (406.733,14)	2.562.376,45 (2.666.367,40)	0,00 (0,00)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.465.709,46 (1.296.466,70)	*1.465.709,46 *(1.296.466,70)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.600,24 (90.342,86)	63.829,43 (85.142,05)		6.770,81 (5.200,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.082,19 (457.656,52)	369.082,19 (366.531,01)	0,00 (91.125,51)			
Sonstige Verbindlichkeiten	194.193,63 (221.616,01)	194.193,63 (221.616,01)				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>27.233.201,83</b> (24.459.685,47)	<b>3.246.395,84</b> (3.014.871,16)	<b>6.910.900,77</b> (6.737.469,19)	<b>17.075.905,22</b> (14.707.345,12)	<b>22.060.515,77</b> (19.221.086,06)	<b>GPR</b> (GPR)

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

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	2023	2022
	25.974,00 EUR	24.037,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER*INNEN	7	2
TECHNISCHE MITARBEITER	2	0
	<b>9</b>	<b>2</b>

Es bestehen drei Ausbildungsverhältnisse und es werden 4 Mitarbeiter\*innen geringfügig beschäftigt.

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

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen	2.124,5 Tsd. EUR
aus abgeschlossenen Kaufverträgen für das Anlagevermögen	967,0 Tsd. EUR
aus jährlich anfallendem Erbbauzins	26,7 Tsd. EUR

3. Mitgliederbewegung 2023	Anfang	Zugang	Abgang	Ende
	1.254	72	58	1.268

43

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 26.880,00 EUR erhöht. Die Haftsumme beträgt 202.880,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.240,00 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. Ing (FH) i. R.	stellv. Vorsitzender
Sven Lehmann	Feuerwehrbeamter	Schriftführer

6. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Dietmar Bulat	Betriebswirt (VWA)	Vorsitzender
Renate Polinski	Bezirksvorsteherin	stv. Vorsitzende
Katja Krull	M. Sc. Gerontologie, Univers. Stuttgart	
Florian Frisch	M. Eng. Bauingenieur	
Frank Peichl	Dipl. Ingenieur	
Steffen Polinski	Dipl. Ingenieur	
Rosemarie Wertz	Steuerbevollmächtigte	
Stefan Conzelmann	Rechtsanwalt	
Stefan Kaufmann	Maler- und Lackierermeister	

Stuttgart, den 29. April 2024

Der Vorstand

  
M. J. ROSENBERG-POHL

  
M. KANZLEITER

  
S. LEHMANN

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



In der am Montag, den 26. Juni 2023 stattgefundenen 98. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. In seiner ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

44

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

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 6 turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2023 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2024 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die BGM waren,

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

Der Bauausschuss wurde laufend vom Vorstand über Neubau-, Zukauf-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert. Die bei Wohnungswechsel freiwerdenden Wohnungen werden durch umfassende Modernisierung den zeitgemäßen Wohnungsansprüchen angepasst. In diesem Zusammenhang möchte sich der Aufsichtsrat bei den Mietern für ihr Verständnis während der Umbaumaßnahmen bedanken.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Prüfungsverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ergab, dass die Finanzlage der BGM geordnet ist. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Prüfungsausschuss der BGM einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. Aus der Sicht des Aufsichtsrates 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. Der Aufsichtsrat empfiehlt einstimmig der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen. Ebenso stimmt der Aufsichtsrat einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.11.2023 wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die notwendigen Beratungen und Beschlüsse über die Neubaumaßnahmen im Rahmen des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“, und den Zukauf des Gebäudes in der Illerstraße in Stuttgart-Münster gefasst.

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu schaffen.



Die BGM erweitert daher ihren Wohnungsbestand durch attraktive Neubauten. Diese müssen langfristig wirtschaftlich und finanziell tragfähig sein. Das Gemeinschaftsprojekt NeckarPark Q5 der Baugenossenschaften Bad Cannstatt, Luginsland und Münster wurde von allen drei Partnern aufgekündigt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Bauvorhabens NeckarPark Q5 haben sich in den letzten Monaten gravierend verschlechtert. Um wirtschaftlichen Schaden von der BGM abzuwenden, haben Vorstand und Aufsichtsrat am 20. März 2024 einstimmig den Ausstieg aus dem Projekt NeckarPark Q5 mit sofortiger Wirkung beschlossen. Die Entscheidung wurde der Stadt Stuttgart und den übrigen Projektbeteiligten mitgeteilt.

Der Ausstieg aus dem Projekt NeckarPark Q5 ist keine generelle Abkehr aus dem Bündnis für Wohnen. Die BGM steht diesem weiterhin als Partner für Neubauprojekte zur Verfügung. Aufgrund des Ausstiegs aus dem Projekt NeckarPark Q5 werden wir prüfen, inwieweit die Neubaumaßnahmen im Rahmen des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“ zeitlich vorgezogen werden können.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der anstehenden Mitgliederversammlung am 24. Juni 2024, dem Vorstand für das Jahr 2023 die Entlastung zu erteilen. Mit der Mitgliederversammlung 2024 scheidet turnusgemäß Renate Polinski, Dietmar Bulat, Stefan Conzelmann, Florian Frisch, Stefan Kaufmann und Frank Peichl aus dem Aufsichtsrat aus. Alle genannten Personen kandidieren erneut und werden zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Mit tiefer Betroffenheit hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis nehmen müssen, dass die ehemaligen Organmitglieder Werner Kalmbach und Werner Kraus verstorben sind. Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG trauert um diese verdienten Mitglieder, die im Alter von 86 und 92 Jahren für immer gegangen sind. Mit ihnen hat die BGM zwei verdiente Persönlichkeiten verloren, die in ihren Funktionen nach sozialer Gerechtigkeit strebende, stets präzise und sachbezogene, sympathische Menschen waren. Ihr Tod erfüllt uns mit großer Betroffenheit und Trauer. Dankbar und mit tiefem Respekt verneigen wir uns vor ihrer Leistung für die Mitglieder der Baugenossenschaft Münster a. N. eG und werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren. Unser Mitgefühl und aufrichtige Anteilnahme gelten besonders ihren Angehörigen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich beim Vorstand und allen Mitarbeitenden der Verwaltung für das erneut sehr große Engagement, der hohen Flexibilität, außerordentlichen Einsatzbereitschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Kalenderjahr. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern, den Behörden, Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Dienstleistern sowie den Architekten für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Genossenschaft für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, den 29. April 2024  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

DIETMAR BULAT



Bild: joyjoy studio

Ansicht Haus am Park von Moselstraße/Spreeweg

## GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnismittelverwendung Gebrauch gemacht. Der gesetzlichen Rücklage wurden 120.000,00 EUR zugeführt. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 800.000,00 EUR zugewiesen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2023 beträgt 555.798,97 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2023 in Höhe von 2.325.120,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 93.004,80 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 462.794,17 EUR werden:
  - 162.794,17 EUR dem Konto „Andere Ergebnismittelverwendungen“ zugewiesen und
  - 300.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.



## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2022



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

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

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

### GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

Im Berichtsjahr waren 31 Mietwohnungen im Bau, die Mitte 2023 bezugsfertig wurden. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem wurden die Planungen für Neubauvorhaben in Stuttgart-Münster und in Bad Cannstatt fortgeführt.

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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.060.465,14 EUR ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

### ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

gez. Bathelt

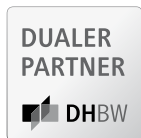
Stuttgart, 25. Oktober 2023

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



47

## MITGLIEDSCHAFTEN



## BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG

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

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

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



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019