

GESCHÄFTSBERICHT | 2024



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

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

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

INHALT

VERWALTUNGSORGANE	2	3. Geschäftsentwicklung	14
INHALT	3	4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	4	5. Kennzahlen 2024	22
EINLADUNG	5	6. Prognosebericht	27
VORWORT	6	7. Chancen- und Risikenbericht	29
WIR ÜBER UNS		8. Sonstige Angaben	31
Daten und Fakten	7	JAHRESABSCHLUSS 2024	
Rückblick Mitgliederversammlung 2024	9	1. Bilanz	32
Jubilare	10	2. Gewinn- und Verlustrechnung	34
Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	11	3. Anhang des Jahresabschlusses	35
BERICHT DES VORSTANDES		BERICHT DES AUFSICHTSRATES	40
BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024		GEWINN- VERWENDUNGSVORSCHLAG	42
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	12	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2023	43
2. Baugenossenschaft Münster am Neckar eG im Überblick	13		

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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



EINLADUNG ZUR 100. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG



Montag, 30. Juni 2025
um 17:30 Uhr
(Saalöffnung 17:00 Uhr)
Feuerwehrmuseumshalle
Stuttgart-Münster | Murgtalstraße 60

TAGESORDNUNG

I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN

II. BERICHTE

Bericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2024
Bericht des Aufsichtsrates
über das Geschäftsjahr 2024
Bericht über die gesetzliche Prüfung
des Jahres 2023

III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2024
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2024
- c) Entlastung des Vorstandes
für das Geschäftsjahr 2024
- d) Entlastung des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2024

IV. WAHLEN ZUM AUFSICHTSRAT NACH § 23 DER SATZUNG

Es scheiden turnusgemäß aus:
Die Mitglieder Katja Krull, Rosemarie Wertz
und Steffen Polinski

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

MUSIKALISCHER AUSKLANG



Eventuelle Anträge gem. § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 16.06.2025, 12:00 Uhr, schriftlich bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2024 sowie der

Stuttgart, 12. Mai 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende
DIETMAR BULAT

Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen bis 23.06.2025, 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, PARTNER UND FREUNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT STUTTGART,



mit großer Freude präsentieren wir Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2024. In einem Jahr, das von dynamischen Veränderungen geprägt war, möchten wir die Gelegenheit nutzen, sowohl auf die Herausforderungen als auch auf die Chancen einzugehen, die vor uns liegen.

In der aktuellen wirtschaftlichen Lage sehen wir uns mit mehreren Herausforderungen konfrontiert. Die anhaltend hohen Preise für Materialien und Dienstleistungen belasten unsere Budgetplanung und erfordern eine sorgfältige Kostenkontrolle. Die Erhöhung der Zinssätze für Baufinanzierungen hat Auswirkungen auf unsere Investitionsstrategien und die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften im Bauwesen und in den Dienstleistungsbereichen der BGM stellt eine erhebliche Herausforderung dar, die unsere Projektumsetzungen verzögern kann. Parallel zu den ökonomischen Aspekten ist es unerlässlich, auch unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit, umweltfreundliche Materialien und Baupraktiken zu integrieren, wird immer drängender, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels erfordert innovative Lösungen in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Ein bewusster Umgang mit Wasser und Energie ist unerlässlich, um nachhaltige Lebensräume zu schaffen. Neben den ökonomischen und ökologischen Aspekten stehen wir auch vor sozialen Herausforderungen. Die Schaffung von Wohnraum, der für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist, bleibt eine zentrale Aufgabe. Wir müssen sicherstellen, dass unsere Projekte die Bedürfnisse aller Bürgerinnen und Bürger berücksichtigen. Die aktive Einbindung der Gemeinschaft in Planungsprozesse ist entscheidend, um Akzeptanz und Zufriedenheit zu gewährleisten. Die Entwicklung von Wohnkonzepten, die verschiedene Altersgruppen zusammenbringen, ist notwendig, um ein harmonisches und unterstützendes Umfeld zu schaffen.

Ein herausragendes Highlight war die Weiterentwicklung unseres IBA'27 Projektes „Zukunft Münster 2050“. Dieses zukunftsorientierte Vorhaben ist nicht nur ein bedeutender Schritt in der Quartiersentwicklung, sondern auch ein Beispiel für gelungene Bürgerbeteiligung. Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Planungsprozesse hat uns wertvolle Einblicke und Ideen geliefert, die wir in die Gestaltung des Projektes integriert haben. Ihr Feedback ist für uns von unschätzbarem Wert und stärkt unsere genossenschaftlichen Prinzipien. Besonders zu erwähnen sind neben den barrierearmen Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern, die Pflege-WG und der Pflege- und Beratungsstützpunkt sowie der Kindertreff, der für Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren quartiersnah integriert ist. Im Zusammenhang mit dem zukünftig entstehenden 4-zügigen Kindergarten entwickelt sich ein durchgrüntes Quartier für alle Altersgruppen. Als besonderes Highlight gilt unser „Urban Gardening Projekt“ – ein Gewächshaus mit über 600 qm, das hoch über den Dächern im ersten Bauabschnitt einlädt gesund zu leben.

Darüber hinaus freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir unser Projekt im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart“ ab Mai 2025 einbringen und einem internationalen Publikum vorstellen werden. Diese Plattform bietet uns die Möglichkeit, innovative Lösungen und Konzepte für die Quartiers- und Stadtentwicklung zu präsentieren und mit anderen Akteuren in den Dialog zu treten. Wir sind überzeugt, dass unser Beitrag zur IBA'27 nicht nur die Baugenossenschaft, sondern auch die gesamte Stadt Stuttgart bereichern wird.

Bei all den sich stellenden Herausforderungen sind wir zuversichtlich, dass wir durch innovative Ansätze und enge Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Partnern weiterhin Lösungen finden, genossenschaftliches Wohnen zu fairen Konditionen anbieten zu können. Unser Ziel bleibt es, Stuttgart-Münster als lebenswerten, nachhaltigen und sozialen Wohnort weiterzuentwickeln.

Wir danken Ihnen, unseren Mitgliedern, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Ihre Zufriedenheit und Ihr Engagement sind der Motor für unsere Arbeit. Gemeinsam blicken wir optimistisch in die Zukunft und freuen uns darauf, Stuttgart weiterhin als lebenswerte und zukunftsfähige Stadt zu gestalten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und danken Ihnen für Ihre Treue.

Baugenossenschaft Münster a. N. eG
Geschäftsführender Vorstand

DATEN UND FAKTEN 2024

645

WOHNUNGEN // 2024
675 // 2023

43.888.870,91

EUR BILANZSUMME // 2024
EUR 44.147.644,72 // 2023

13.291.274,37

EUR RÜCKLAGEN // 2024
EUR 12.104.480,20 // 2023

331

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
// 2024
385 // 2023

1.230.505,95

EUR JAHRES-
ÜBERSCHUSS // 2024
EUR 1.175.798,97 // 2023

2.333.460,68

EUR BESTANDS-
INVESTITIONEN // 2024
EUR 5.201.350,93 // 2023

1.277

MITGLIEDER // 2024
1.268 // 2023

2.388.800,00

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2024
EUR 2.352.000,00 // 2023

19

MITARBEITER DAVON
2 AUSZUBILDENDE // 2024
17 MITARBEITER DAVON
2 AUSZUBILDENDE // 2023

1.097

VERWALTETE EINHEITEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2024
1.108 // 2023

38.806.312,02

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2024
EUR 38.662.215,56 // 2023

37,03

% EIGENKAPITALQUOTE // 2024
% 34,19 // 2023

42.792,18

QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2024
43.018,36 QM // 2023

25.857.054,32

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2024
EUR 27.233.201,83 // 2023

2

EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2024
2 // 2023

68

GEPLANTE WOHN-
EINHEITEN // 2024
71 // 2023

6.250.385,60

EUR UMSATZERLÖSE // 2024
EUR 5.903.302,92 // 2023

12,46

EUR MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2024
EUR 10,10 // 2023

Bild: IBA 27 / Achim Birnbaum



Luftaufnahme während der Abrissarbeiten im Juli 2024



RÜCKBLICK

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

2024

Unsere 99. Mitgliederversammlung fand am 24. Juni 2024 statt.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Renate Polinski eröffnete die Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste und Mitglieder der Genossenschaft in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster.

Besonders hat uns gefreut, dass sich über 100 unserer Mitglieder dieses Jahr für die Ziele der Genossenschaft und den Bericht über das Geschäftsjahr 2023 interessiert haben und trotz sommerlicher Temperaturen erschienen sind. Der erfolgreiche Geschäftsverlauf des Jahres 2023 und die anstehenden Wahlen haben zusätzlich dafür gesorgt, dass der Saal des Feuerwehrmuseums Stuttgart e.V. bis in die letzten Reihen gefüllt war.

Nach der Begrüßung wurde zunächst den seit der letzten Mitgliederversammlung Verstorbenen gedacht. Hierzu gehörte auch das Gedenken an den langjährigen Vorstand Werner Kraus und das Aufsichtsratsmitglied Werner Kalmbach. Danach wurden die für 65, 60, 50 und 40 jährige Mitgliedschaft zu Ehrenden vorgelesen. Der geschäftsführenden Vorstand Michael J. Rosenberg-Pohl berichtete im Rückblick über den positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2023 und nahm

zu aktuellen Themen in der Wohnungswirtschaft ausführlich Stellung.

Darauf folgte der Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2023 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2022.

Der Jahresabschluss 2023, die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2023 eingezahlten Geschäftsguthaben wurden einstimmig festgestellt und beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für ihre Tätigkeit entlastet.

Unser Dank gilt auch den Aufsichtsratsmitgliedern Dietmar Bulat, Stefan Conzelmann, Florian Frisch, Stefan Kaufmann, Frank Peichl und Renate Polinski, die sich nach ihrem turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat erneut für das Amt zur Verfügung stellten und in der Versammlung für weitere drei Jahre einstimmig gewählt wurden.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehrmuseums e.V. bestens.

Die Veranstaltung endete um 18:50 Uhr.



FOLGENDE MITGLIEDER
STEHEN VOR MITGLIEDSJUBILÄEN
IM GESCHÄFTSJAHR 2025

60 JAHRE

MAX MALKE	Mitglied	seit 07.12.1965
KARL MATT	Mitglied	seit 31.12.1965
SIEGFRIED KUNZ	Mitglied	seit 31.12.1965

50 JAHRE

GÜNTER KNOBLICH	Mitglied	seit 15.10.1975
ERHARD IDLER	Mitglied	seit 15.10.1975
JOHANNA SPECHT	Mitglied	seit 25.11.1975
GERHARD ZIMMERER	Mitglied	seit 25.11.1975

40 JAHRE

SYLVIA BAUMGART	Mitglied	seit 28.02.1985
PETRA SICKER-GEISS	Mitglied	seit 28.02.1985
ILONA LORCH	Mitglied	seit 20.05.1985
JÜRGEN BRAUN	Mitglied	seit 20.05.1985
SUSANNE LECHNER	Mitglied	seit 20.05.1985
ACHIM BINDER	Mitglied	seit 20.05.1985
ELMAR RAPP	Mitglied	seit 20.05.1985
GISELA WEISS	Mitglied	seit 20.05.1985
RENATE ZELMER	Mitglied	seit 21.08.1985
SALVATORE INGA	Mitglied	seit 21.08.1985
UWE NEIDEK	Mitglied	seit 21.08.1985
STUTTGARTER VOLKSBANK EG	Mitglied	seit 21.08.1985

10



**HERZLICHEN
GLÜCKWUNSCH**

*sortiert nach Mitgliedsnummer



WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Seit der letzten
Mitgliederversammlung
sind verstorben:

Uwe Bahnmüller
Hermann Berndt
Eva Faccani
Peter Hägele
Manfred Hommel
Gerhard Klein
Marlies Kohn
Alfons Maier
Aurelia Marx
Sieglinde Muff
Dieter Pfeuffer
Wolfgang Picklein
Svetlana Radina
Jürgen Röcker
Margarete Rönsch
Werner Schenk
Slobodan Simic
Hedwig Taubert
Gospa Weyershäuser

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

1.2. ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.



Abrissarbeiten Quartiersentwicklung Moselstraße





Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.



2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER AM NECKAR 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 1.277 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.930 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (645 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 194 Garagen, 137 Stellplätze sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 571 Wohnungen mit 524 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 11 Vollzeitbeschäftigte, 2 Teilzeitbeschäftigte und 4 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Ausbildungsverhältnisse.





Abrissarbeiten Quartiersentwicklung Moselstraße

3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2024 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 61 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 4 Kündigungen auf den 31.12.2024. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,5 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt bei 6,8 %. 5 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters (im Vorjahr 6) und in 5 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung (im Vorjahr 4). 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 (6) und familiären Veränderungen (7) ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Im Zuge des Projektes „Zukunft Münster 2050“ sind von 8 Haushalten in der Moselstraße 86-94 7 Parteien in Tauschwohnungen der BGM

umgezogen, und 1 Haushalt ist außerhalb der BGM umgezogen.

Wie in den Vorjahren konnte die BGM 2 Haushalten alters- und familiengerechte Tauschwohnungen anbieten und damit auf die veränderten Bedürfnisse der Mitglieder eingehen. Für Wohneigentum haben sich 3 Haushalte entschieden.

Die Nachfrage nach unseren preisgedämpften Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 47 Wohnungen neu vermietet. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr wieder normalisiert und ist auf 0,8 % gesunken.

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 2024 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 Miet-

steigerungspotenzial bei Weitem nicht aus. Trotz des Wegfalls von 30 Wohnungen in der Moselstraße 86-94 aufgrund des Abrisses im Juli 2024 für das Projekt „Zukunft Münster 2050“, hat sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung der Nettokaltmiete ergeben.

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 10,9 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.

15



Abrissarbeiten Quartiersentwicklung Moselstraße

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.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohnungen haben wir insgesamt 290,7 Tsd. EUR und von Gebäuden 177,8 Tsd. EUR aufgewendet.

Auch in diesem Berichtsjahr wurde wieder die Chance des Nutzerwechsels bedarfsorientiert genutzt und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Für 2 Wohnungen, mit Modernisierungsmaßnahmen auf den aktuellen Wohnungsstandard, wurden 30,0 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußbodenbeläge, Zimmertüren und Bäder sowie die Elektrik erneuert. Für 133,9 Tsd. EUR wurden in 8 Wohnungen Teilmodernisierungen vorgenommen.

Insgesamt wurde für die Bestandspflege 512,52 Tsd. EUR investiert. Dies entspricht, bezogen auf unsere Wohnfläche, Kosten in Höhe von 12,46 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche und im Verhältnis zur Sollmiete eine Reinvestitionsrate von 11,0 %.

16

3.3. NEUBAU UND ZUKAUF

BÜNDNIS FÜR WOHNEN: NECKARPARK Q5 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT

Trotz der Entscheidung, die Erstellung des Neubavorhabens NeckarPark Q5 aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht mehr zu realisieren, wurde das Projekt noch bis zum Erhalt der Baugenehmigung vorangebracht, mit dem Ziel, die Planungen dadurch besser an einen anderen Projektentwickler verkaufen zu können. Vorsorglich wurden im Jahresabschluss 2024 zur Abdeckung der Wertbeeinträchtigung die notwendigen Sonderabschreibungen vorgenommen. Die für dieses Projekt ursprünglich vorgesehenen Eigenmittel stehen nun vollumfänglich für das IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“ in der Moselstraße zur Verfügung.

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 abgeschlossen werden.

Bis zum Jahresende 2024 sind 4,18 Mio. EUR Bauvorbereitungskosten angefallen, davon im Berichtsjahr 1,55 Mio. EUR.

Für das Umzugsmanagement wurden im Berichtsjahr 23,8 Tsd. EUR aufgewendet. Die übrigen Wohnungen der Moselstraße 86-94 wurden bis Ende April geräumt, der Abbruch erfolgte im Juli 2024, damit 2025 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Geplant ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 68 Wohneinheiten und Tiefgarage mit modernen Wohnformen und Gemeinschaftseinrichtungen bis Ende 2027. Neben den Wohneinheiten wird hier die Erweiterung des Kindertreffs Münster, eine Pflege-WG und eine Einrichtung für das Wohnen mit Service entstehen.

ERWERB GARTENGRUNDSTÜCK IN STUTT GART

Zur Arrondierung unserer Gartengrundstücke haben wir im Mai 2024 einen Nachbargarten, bestehend aus einer 770 m² großen Streuobstwiese, im Gewann Stuttgart-Münster für ca. 32,0 Tsd. EUR (inklusive Kaufnebenkosten) erworben. Die sich darauf befindliche Schutzhütte sowie der Baumbestand sind in einem guten Zustand.

3.4. PERSONALENTWICKLUNG

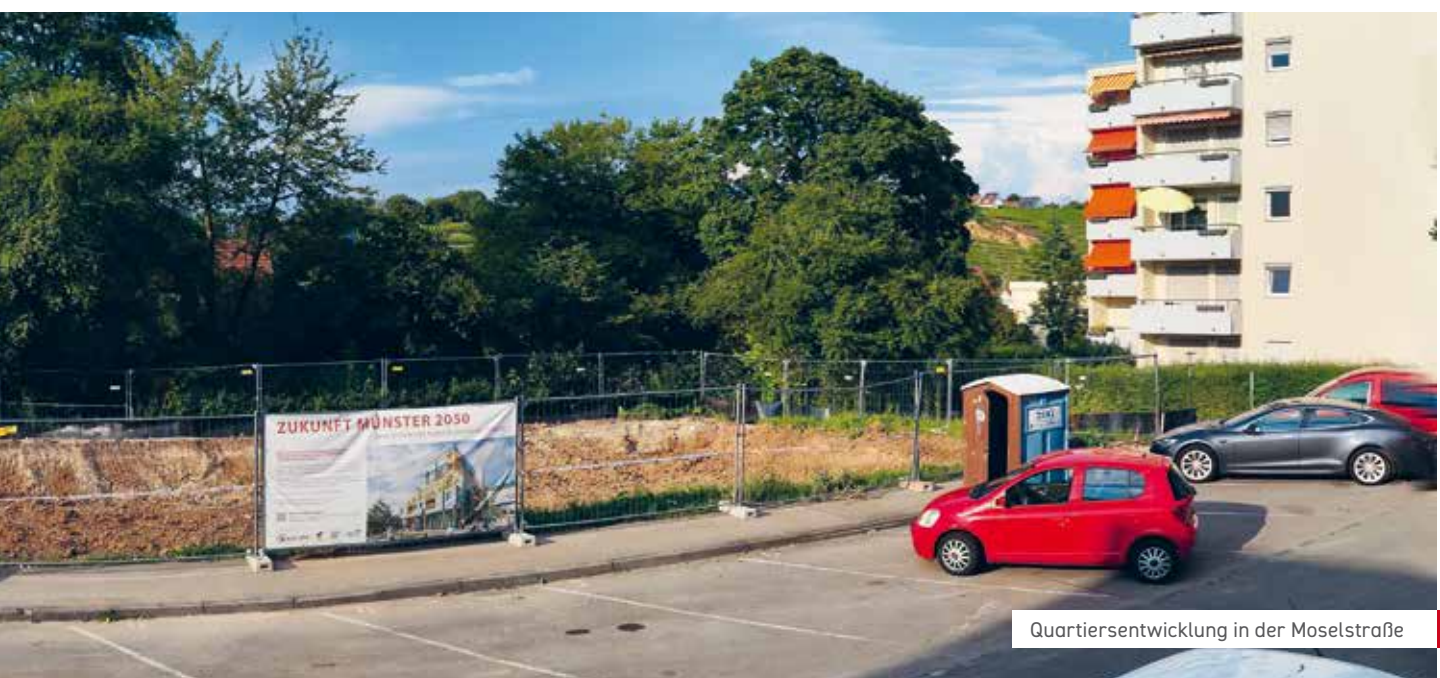
Das Ausbildungsjahr 2024 und die Personalpolitik ist für die BGM erfolgreich verlaufen. Die Mitarbeiter und Auszubildenden der Geschäftsstelle haben im Rahmen der Personalentwicklung erfolgreich an den angebotenen (Online-) Seminaren und Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände teilgenommen und dadurch den Informationsaustausch und die Aus-, Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Unsere beiden Auszubildenden sind im dritten Ausbildungsjahr.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 kaufmännische und 2 technische Mitarbeiter in Vollzeit sowie 2 Teilzeitbeschäftigte. Es bestehen 2 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. Der Zulassungsbescheid wurde im April 2024 genehmigt, sodass wir als Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg auch Studierende in der Praxis ausbilden können. Im Berichtsjahr konnte die Stelle noch nicht besetzt werden, sie ist weiterhin ausgeschrieben.

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

17



Quartiersentwicklung in der Moselstraße



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:

	31.12.2024 EUR	%	31.12.2023 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
VERMÖGENSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	38.801.312,02	88,41	38.657.215,56	87,56	144.096,46
Finanzanlagen	5.000,00	0,01	5.000,00	0,01	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.287.376,22	2,93	1.150.520,57	2,61	136.855,65
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.585.176,98	8,17	4.105.527,53	9,30	-520.350,55
Übriges Umlaufvermögen	209.418,95	0,48	229.381,06	0,52	-19.962,11
Rechnungsabgrenzungsposten	586,74	0,00	0,00	0,00	586,74
GESAMTVERMÖGEN	43.888.870,91	100,00	44.147.644,72	100,00	-258.773,81
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
	16.251.220,32	37,03	15.093.399,17	34,19	1.157.821,15
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	1.557.172,00	3,55	1.544.694,00	3,50	12.478,00
Übrige Rückstellungen	198.421,56	0,45	258.001,68	0,58	-59.580,12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	23.655.939,57	53,90	25.133.616,31	56,93	-1.477.676,74
Erhaltene Anzahlungen	1.627.559,24	3,70	1.465.709,46	3,32	161.849,78
Übrige Verbindlichkeiten	573.555,51	1,31	633.876,06	1,44	-60.320,55
Rechnungsabgrenzungsposten	25.002,71	0,06	18.348,04	0,04	6.654,67
GESAMTKAPITAL	43.888.870,91	100,00	44.147.644,72	100,00	-258.773,81

18

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat sich im Vorjahresvergleich um 258.773,81 EUR verringert. Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 144.096,46 EUR angestiegen. Das Umlaufvermögen hingegen hat um 402.870,27 EUR abgenommen. Das Anlagevermögen umfasst 88,42 % des Gesamtvermögens, während sich das Umlaufvermögen im Vorjahresvergleich auf 11,58 % (Vorjahr 12,43 %) minimal verringert hat. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Anzahl unserer Mitglieder stieg von 1.268 auf insgesamt 1.277 Personen. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder hat sich um 230 Anteile auf ins-

gesamt 14.930 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 36.800,00 EUR auf 2.388.800,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme liegt zum 31.12.2024 bei 204.320,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,00 EUR erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um 1.477.676,74 EUR verringert. Die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten haben sich um 161.849,78 EUR erhöht. Bei den Übrigen Verbindlichkeiten werden 573.555,51 EUR ausgewiesen (eine Verminderung um 60.320,55 EUR gegenüber dem Vorjahr).





Aufbruchfest am Tag der Genossenschaften 2024

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	2024 TSD. EUR	2023 TSD. EUR
Jahresüberschuss	1.230,5	1.175,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.356,1	1.231,9
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	12,5	74,2
+ Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	0,0	0,0
- aktivierte Eigenleistungen	-36,3	-37,0
Cash Flow nach DVFA/SG	2.562,8	2.444,9
+ Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-59,6	39,1
- Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-117,8	-177,0
+ Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Passiva	90,0	52,4
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.475,4	2.359,4
(-) planmäßige Tilgungen	-1.093,2	-1.039,6
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.382,2	1.319,8

Nach Abzug der Tilgungen hat sich der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 62,4 Tsd. EUR erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (1.878,2 Tsd. EUR), außerplanmäßige Tilgungen (338,7 Tsd. EUR) und Auszahlungen für Dividenden (93,0 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Zunahme der Geschäftsguthaben (20,3 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss teilweise kompensiert werden.

Insgesamt reduzierte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2024 um 587,8 Tsd. EUR auf 2.777,0 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag. Die verfügbaren Finanzmittel sowie die noch nicht valuierten Darlehensverträge werden den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres decken. 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	31.12.2024 TSD. EUR	31.12.2023 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	2.577,40	2.611,91	-34,51
Betreuungstätigkeit	221,66	206,93	14,73
Kapitaldienst	63,04	12,31	50,73
Summe Deckungsbeiträge	2.862,10	2.831,15	30,95
Verwaltungsaufwand	-1.568,81	-1.549,65	-19,16
Betriebsergebnis	1.293,29	1.281,50	11,79
Übrige Rechnung	-62,71	-105,70	42,99
Jahresüberschuss vor Steuern	1.230,59	1.175,80	54,79
Steuer von Einkommen und Ertrag	-0,08	-0,00	-0,08
JAHRESÜBERSCHUSS	1.230,51	1.175,80	54,71

20

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 um 34,5 Tsd. EUR, insbesondere durch höhere Mieteinnahmen, aber auch als Folge der gegenüber dem Vorjahr um 79,9 Tsd. EUR höheren Instandhaltungskosten. Der negative Deckungsbeitrag aus der Position Übrige Rechnung wurde durch eine Sonderabschreibung auf die Bauvorbereitungskosten für das Projekt Neckar-Park Q5 (48,8 Tsd. EUR) und für das dazugehörige Grundstück (66,5 Tsd. EUR) verursacht.

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2024 weiter gestärkt werden. Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln wurden vorgenommen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2024 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 468,5 Tsd. EUR aufgewendet, ein etwas höherer Betrag als im Vorjahr (395,3 Tsd. EUR). Die Wohnungsmodernisierungen erfolgten nach Bedarf; es machten sich massive Investitionen der früheren Jahre bemerkbar. Die Erlösschmälerungen von 141,3 Tsd. EUR ergaben sich im Zuge von vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und als Folge des Umzugsmanagements des Projektes „Zukunft Münster 2050“. Die Forderungen aus der Vermietung beziffern sich auf 10,9 Tsd. EUR zum Jahresende.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 37 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 14,7 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 50,7 Tsd. EUR gestiegen. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2024 einen Überschuss von 1.293,3 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 11,8 Tsd. EUR erhöht. Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.568,8 Tsd. EUR und damit 19,2 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.

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 CO₂-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.

21



Übungen der Freiwilligen und der Berufsfeuerwehr



5. KENNZAHLEN 2024

Es konnten folgende finanzielle Leistungsindikatoren für das Unternehmen ermittelt werden:

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		2024	2023
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,79	3,52
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	7,57	7,79
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,80	2,66

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

22

Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	88,42	87,57
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	11,58	12,43
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,76	56,79
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,82	108,02
Eigenkapitalsquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,03	34,19

2024
EUR

2023
EUR

Cash Flow	$\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} - \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} + \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} + \text{Veränderungen Sonderposten}$	2.599.062	2.481.924
-----------	--	-----------	-----------



FÜR DIE BESTANDSERWEITERUNG UND BESTANDSPFLEGE HABEN WIR IM GESCHÄFTSJAHR 2024 512,52 TSD. EUR INVESTIERT. IN DEN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN WIRTSCHAFTSEINHEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT HABEN WIR IM BEREICH BAU-, INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM WERT VON MEHR ALS 25.000 EUR GETÄTIGT:

Wallensteinstraße 25	64.133 EUR
Schirmerstraße 11, 13	62.185 EUR
Freibergstraße 44	38.269 EUR
Moselstraße 103	37.616 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25-35	32.778 EUR
Wupperstraße 20, 22	25.164 EUR

IM BEREICH NEUBAU HABEN WIR NACHFOLGENDE BETRÄGE INVESTIERT:

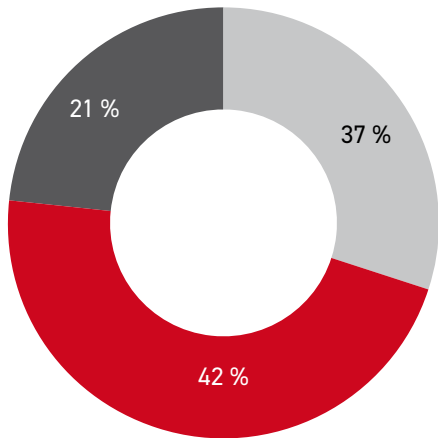
Balthasar-Neumann-Straße 14-16	91.572 EUR
NeckarPark Baufeld Q5	174.625 EUR
IBA'27 Projekt „Zukunft Münster 2050“	1.554.747 EUR

23



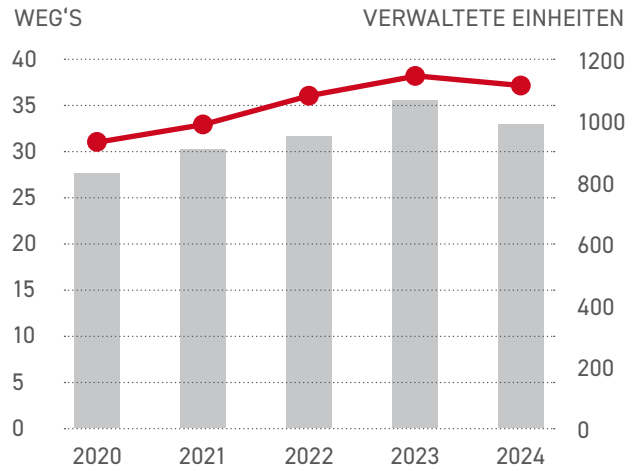
Bundesbauministerin Klara Geywitz zu Besuch bei der BGM

ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



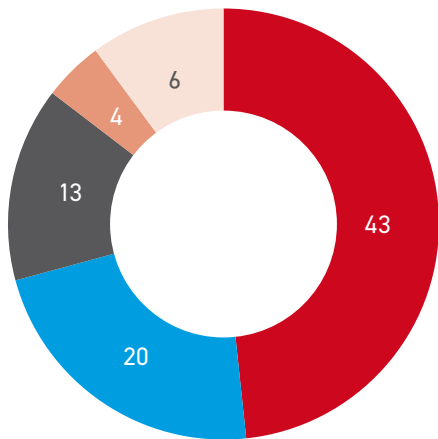
■ < 39 Jahre ■ 39 – 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



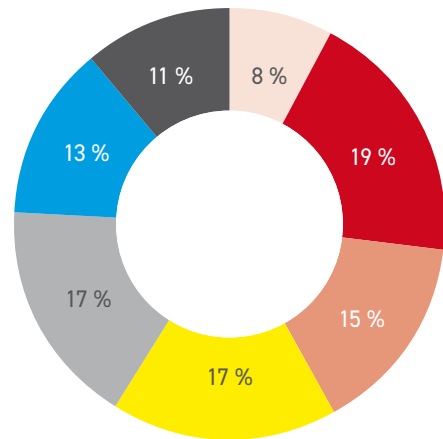
● Anzahl Eigentümergeinschaften
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE NACH BAUJAHR



■ bis 1949 ■ 1950 – 1960 ■ 1961 – 1980 ■ 1981 – 1990
■ 1991 – heute

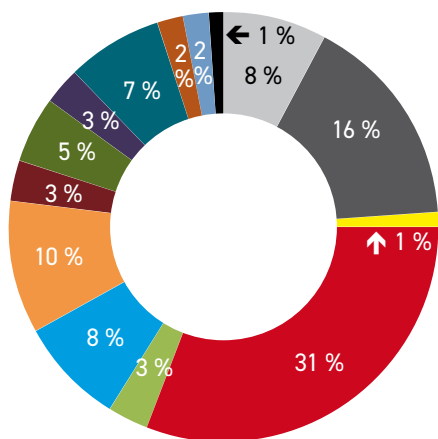
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



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

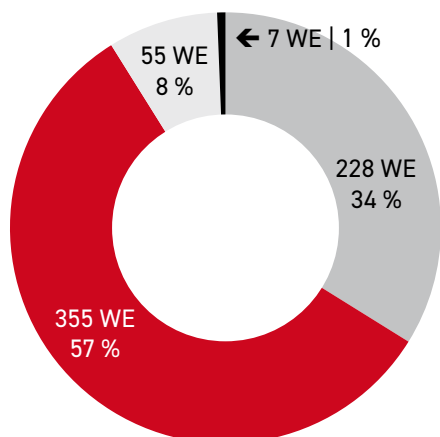
24

BETRIEBSKOSTEN 2024



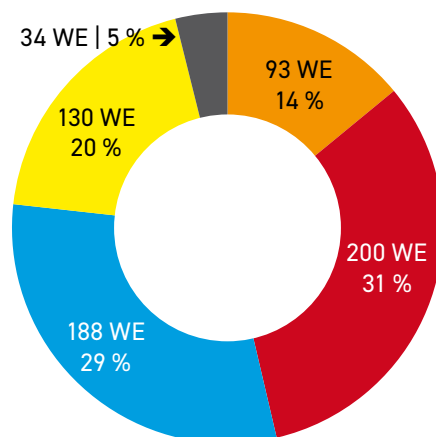
■ Grundsteuer
■ Wasserversorgung und Entwässerung
■ Oberflächen/Regenwasser
■ Heizungs- und Warmwasserversorgung
■ Aufzug
■ Müllbeseitigung
■ Strassenreinigung/Aussenreinigung
■ Gebäudereinigung
■ Gartenpflege
■ Beleuchtung
■ Sach- und Haftpflichtversicherung
■ Hauswartkosten
■ Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss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

ANZAHL DER WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



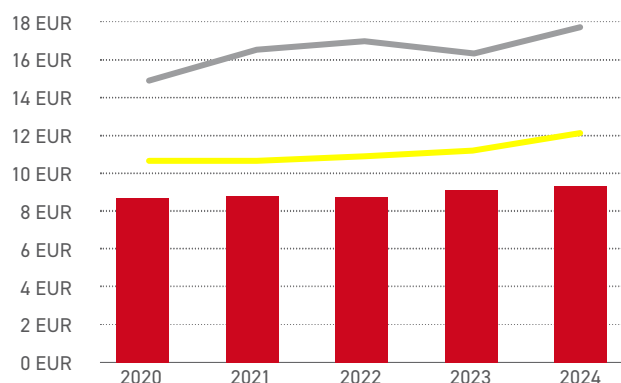
■ 1 bis 2 Zimmer ■ 3-Zimmer ■ 4-Zimmer
 ■ ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNEINHEITEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



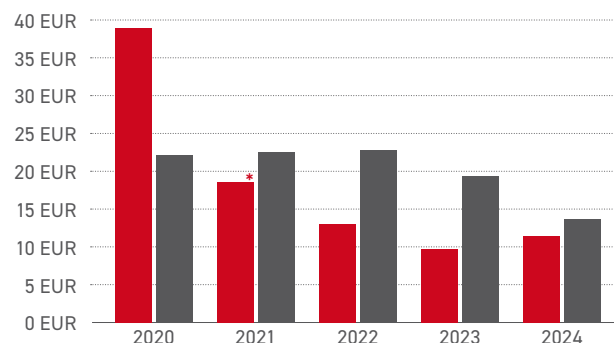
■ bis 45 m² ■ > 45 – 60 m² ■ > 60 – 75 m² ■ > 75 – 90 m²
 ■ > 90 m²

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

25

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2024	2023
Todesfall	5 WE	6 WE
Gesundheitliche Gründe	6 WE	4 WE
Wohnungstausch	12 WE	17 WE
Berufliche Gründe	6 WE	16 WE
Familiäre Gründe	7 WE	22 WE
Wohnungskauf	3 WE	1 WE
Räumungsklage	0 WE	1 WE
Sonstige Gründe	22 WE	1 WE
GESAMT	61 WE	68 WE

BEREINIGTE FLUKTUATION

6,8 %

6,2 %





26

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

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 barrierearmen, 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 in unserem Preissegment ist ungebrochen hoch und wird durch die Zuwanderungsprognosen für Stuttgart weiter verstärkt.

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 weiterhin sehr beschäftigen. Das Projekt und alle weiteren Details können auf der Projekt-Homepage unter www.bg-muenster2050.de eingesehen werden.

Das Nahwärme-Energiekonzept der Stadtwerke Stuttgart (SWS) liegt vor. Das Raumkonzept für die Wohnungen, die Pflege-WG und den Kindertreff sind fertiggestellt. Im ersten Bauabschnitt werden 68 Wohnungen für Mitglieder der BGM erstellt. Weiterhin beinhaltet der Neubau eine Clusterwohnung mit 10 selbstständigen Wohneinheiten über 2 Etagen, einen Makerspace (Werkraum), ein Gewächshaus im 4. OG mit über 600 qm und vieles mehr.

Aktuell ist die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit ca. 193 Mietwohnungen in der Bauvorbereitung bzw. Planung. Dafür wird in den nächsten 5 Jahren mit einem Investitionsvolumen von rund 35 Mio. EUR gerechnet. Damit verbunden ist die Aufnahme beträchtlicher Fremdfinanzierungsmittel sowie eine erhebliche Steigerung der Bilanzsumme.

6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2025 sehen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von ca. 860 Tsd. EUR vor.

Für die Gebäudeinstandhaltung werden im Jahr 2025 860 Tsd. EUR bereitgestellt. Selbstverständlich sind die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die im Zuge von Mieterwechsel erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in Höhe von 460 Tsd. EUR, darin enthalten.

27



Aktion des Kindertreffs Münster



Was ist dir wichtig ▾



Sicherer
Sinnvoller
Sozialer
Nachhaltiger
Nicer als du denkst!
Innovativer
Fairer

www.immokaufleute.de

28

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 d

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

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

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



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

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, wie schon in der Vergangenheit, die Nutzungsgebühren kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind, oder angepasst werden müssen. Dies trifft ebenso auf die Vorauszahlungen der Betriebskosten zu. Besonders im Hinblick auf die aktuelle CO₂-Gesetzgebung und die ebenso gestiegenen Wärmeenergiekosten.

Am Jahresende 2024 ist der neue Mietspiegel 2025/2026 veröffentlicht worden. Wir werden die Mietpreise ab Mai 2025, als auch 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 Mietinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete für Wohnungen mit 9,35 EUR/m² deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietmarkt angeboten werden.

6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte durch Darlehensumschuldungen in den zurückliegenden Jahren zu günstigen Zinskonditionen verbessert werden. Da im Geschäftsjahr 2025 die Investitionen für den Neubau umfangreich sein werden, können wir auf die Valutierung noch nicht vollständig abgerufenen Darlehen zurückgreifen und haben keine zusätzliche Fremdkapitalaufnahme vorgesehen. Bedingt durch das weiterhin erhöhte Zinsniveau am Kapitalmarkt ist bei Umsetzung der geplanten Investitionen mit einer deutlich steigenden Zinsbelastung zu rechnen.

6.5. UMSETZUNG DES GESETZES ZUR AUFTEILUNG DER KOHLENDIOXIDKOSTEN

Es bestehen Risiken hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂-KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Dies betrifft die zentrale Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser). Die BGM wird weitestgehend mit Fernwärme versorgt, daher bestehen für die Folgejahre kalkulierbare Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

6.6. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2025 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der zum Jahreswechsel 2024/25 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 2025 statistisch zu erwartenden Wohnungswechsel liegt im Rahmen der Vorjahreswerte. Durch die geringe, bereinigte Fluktuation werden aktuell wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt. Durch die langjährige Verbundenheit der Mitglieder und Mieter zu unserer Genossenschaft zeigt es sich erneut, dass wir als verlässlicher Partner für lebenslanges Wohnen in Stuttgart wahrgenommen werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2025 angesetzten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang durchgeführt und keine ungeplanten Maßnahmen notwendig werden.

Als Vermietungsgenossenschaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025, trotz der geplanten Investitionen einen, wenn auch geringen, Jahresüberschuss, der wiederum eine Rücklagenzuweisung und Dividendenzahlung ermöglicht. Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir davon aus, ein dem Neubau „Zukunft Münster 2050“ angepasstes Jahresergebnis zu erwirtschaften.

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 sicherge-

stellt, 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 CO₂-Ziele bis 2035 ist für den Bestand der Baugenossenschaft Münster a. N. eG erstellt. Für die Zukunft ist der Neubautätigkeit im Rahmen des Projektes „Zukunft Münster 2050“ besondere Beachtung zu schenken. Der erste Bauabschnitt mit 68 Wohnungen von insgesamt 195 Wohnungen soll im Jahr 2027 zur Internationalen Bauausstellung in Stuttgart erstellt und bezugsfertig sein. Die weiteren Bauabschnitte sind ab 2032 im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der BGM projektiert.

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 nennenswerten 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.

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 CO₂-Portfolio-Betrachtung ist mit der Software Mevivo-Eco und dem Dienstleistungsunternehmen ECO2NOMY sowie durch eine Instandhaltungs- und Modernisierungsuntersuchung und eine Objektbegehung erfolgt. Aus gegenwärtiger Sicht können die für diese Aufgaben benötigten Beträge (ca. insg. 10,5 Mio. EUR) bis 2035 derzeit 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 am 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 sich weitgehend im mittleren Bereich des aktuellen Stuttgarter Mietspiegels befinden, besteht ein gewisses Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht vollkommen ausgeschöpft werden soll.

7.2.2. NEUBAUTÄTIGKEIT

Nach dem Beschluss das Neubauvorhaben Neckar Park Q5 nicht weiter zu verfolgen ist das Gemeinschaftsprojekt mit den beiden Baugenossenschaften aus Luginsland und Bad Cannstatt erfolgreich in der Rückabwicklung. Wir haben gemeinsam mit den Ämtern der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) Gespräche geführt. Die getroffenen Aufhebungen und Vereinbarungen umfassen die Rückgabe des gemeinsamen Grundstücks im NeckarPark, die Weitergabe der Architekten- und Planungskosten sowie die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt Stuttgart.

Seit 2021 und für die kommenden Jahre ist die Neubaутätigkeit auf das Projekt „Zukunft Münster 2050“ ausgerichtet. Die Investitionen für den 1. Bauabschnitt, inklusive der Bebauungsplanänderung für das Gebiet Moselstraße 86 bis 102 und Freibergstraße 44 in Stuttgart-Münster werden mit 32 Mio. Euro angesetzt. Davon sind 20 % aus Eigenmitteln zu erbringen. Die Finanzierung des ersten Bauabschnitts in der Moselstraße 86 bis 94 ist im Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt und gesichert. Die weiteren Bauabschnitte stellen die BGM jedoch vor eine enorme Herausforderung.

7.2.3. WEG- UND SONDEREIGENTUMS-VERWALTUNG

Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Für die verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften 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 Instand-

haltungsbedarf 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.

Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters eingeführt worden. Dies stärkt die Autorität der Eigentümer, denn sie haben seitdem die Möglichkeit per Beschluss den Verwalter auch ohne Grund abzurufen. Diese Neuerung hat viel Bewegung in das Verwaltergeschäft gebracht.

Die aktuelle Aufgabenvielfalt und die durch die künftigen Investitionen belasteten Wohnungseigentümergeinschaften stellen die BGM als Verwalter vor neue Herausforderungen. Vielfältige Modernisierungen und Instandhaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2035, binden derzeit mehr Personal als geplant.

7.3. FINANZRISIKO

Im Rahmen der jährlichen Bilanzanalysen wurde uns bestätigt, dass wir ein sehr gutes Rating und die Notenbankfähigkeit besitzen. Die Beleihungspotenziale zur Finanzierung des Neubaus „Haus am Park“ (1. BA, „Zukunft Münster 2050“) sind sichergestellt. Gleichfalls können wir Fremdmittel für die im Rahmen der Klimaroadmap vorgesehenen Investitionen für die Bestandsgebäude zu guten Konditionen erhalten.

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 Liquiditätsgaps und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

7.3.1. ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Im Rahmen der jährlichen Bilanzanalysen werden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet und Eckwerte für die mittelfristige Finanzplanung vorgegeben. Das Fremdkapital wird als angemessen und die Zinsbelastung als tragbar befunden. Unsere Zinsbindungsfristen sind überwiegend über einen Zehnjahreszeitraum verteilt, demnach sind die mittelfristigen Auswirkungen eines Zinsanstieges gering.

7.3.2. FINANZIERUNGSKOSTEN

Im Rahmen unseres Risikomanagements betrachten wir die Auswirkungen von Zinsänderungen, die sich dabei auf die beachtlichen Finanzierungskosten auswirken. Für die Finanzierung des bevorstehenden Neubauvorhabens erwarten wir eine den aktuellen Herausforderungen angepasste Zinssituation. Zur Sicherung des Projektes „Zukunft Münster 2050“ haben wir im Vorfeld 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.

7.4. PERSONALRISIKO

Durch die Altersstruktur und den Fachkräftemangel ist die Mitarbeiterweiterbildung und Mitarbeiterbindung ein wichtiger Bestandteil des Personalmanagements und der Unternehmensführung. Der Großteil der Mitarbeiter hat eine langjährige Betriebszugehörigkeit. Durch die Suche nach geeigneten Kandidaten und die Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfelds können künftige Engpässe bei der Rekrutierung vermieden werden.

7.5. 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 Verlauf der Geschäftsjahre 2024 und 2025 entspricht den Vorgaben der jeweiligen Wirtschaftspläne sowie den Finanz- und Investitionsplänen, die vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurden. Wir werden im Rahmen dieser Vorgaben für unsere Mitglieder an der Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende, als auch für die nächsten Jahre, nur absehbare Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die letztlich zu einer kalkulierten 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.

8. SONSTIGE ANGABEN

31

8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, den 12. Mai 2025

Der Vorstand

M. J. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.763,29	4.074,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.101.381,45		34.521.316,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	160.804,81		168.864,73
Grundstücke ohne Bauten	189.760,27		140.374,98
Technische Anlagen und Maschinen	132.106,88		148.083,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.759,31		414.845,10
Bauvorbereitungskosten	4.774.826,30		3.094.229,31
Geleistete Anzahlungen	98.909,71	38.799.548,73	165.427,13
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		38.806.312,02	38.662.215,56
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.284.969,78		1.148.191,68
Andere Vorräte	2.406,44		2.328,89
Geleistete Anzahlungen	300,00	1.287.676,22	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.903,41		18.877,62
Sonstige Vermögensgegenstände	198.215,54	209.118,95	210.503,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.776.969,01		3.364.809,28
Bausparguthaben	808.207,97	3.585.176,98	740.718,25
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		586,74	0,00
BILANZSUMME		43.888.870,91	44.147.644,72

PASSIVSEITE	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.640,00		79.680,00
der verbleibenden Mitglieder	2.388.800,00		2.352.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.453.440,00	1.440,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 124.000,00 Vorjahr EUR 120.000,00	1.618.653,12		1.494.653,12
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 900.000,00 Vorjahr EUR 800.000,00	6.636.811,60		5.736.811,60
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Vorjahr Bilanzgewinn eingestellt: EUR 162.794,17 Vorjahr EUR 158.561,14	5.035.809,65	13.291.274,37	4.873.015,48
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	300.000,00		300.000,00
Jahresüberschuss	1.230.505,95		1.175.798,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.024.000,00	506.505,95	920.000,00
Eigenkapital insgesamt		16.251.220,32	15.093.399,17
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.557.172,00		1.544.694,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	146.421,56	1.755.593,56	206.001,68
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.683.154,26		22.060.515,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.972.785,31		3.073.100,54
Erhaltene Anzahlungen	1.627.559,24		1.465.709,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.934,53		70.600,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.993,34		369.082,19
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 8.095,37 Vorjahr EUR 5.227,34	200.627,64	25.857.054,32	194.193,63
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		25.002,71	18.348,04
BILANZSUMME		43.888.870,91	44.147.644,72

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.993.671,24		5.655.814,73
b) aus Betreuungstätigkeit	221.662,63		206.925,51
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.051,73	6.250.385,60	40.562,68
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		136.778,10	129.783,05
Sonstige betriebliche Erträge		82.958,07	99.202,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.817.558,36		1.595.216,65
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	1.835,58		328,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	364,53	1.819.758,47	3.427,97
34 ROHERGEBNIS		4.650.363,30	4.533.315,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	930.891,57		867.246,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 6.155,76 Vorjahr EUR 74.360,39	227.822,30	1.158.713,87	249.504,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.356.077,25	1.231.939,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		428.098,42	526.915,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	183,26		60,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.164,97	63.348,23	12.250,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		430.892,67	380.061,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag		79,72	0,82
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.339.849,60	1.289.957,18
Sonstige Steuern		109.343,65	114.158,21
Jahresüberschuss		1.230.505,95	1.175.798,97
Gewinnvortrag		300.000,00	300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.024.000,00	920.000,00
BILANZGEWINN		506.505,95	555.798,97



3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
4. Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch das JAbschlWUV sind in der Gewinn- und Verlustrechnung die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit gesondert auszuweisen. Bisher erfolgte kein gesonderter Ausweis, sondern unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahresausweise wurden an die Neuregelung angepasst.
5. Weitere 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 Jahr 2023 fertiggestellten Gebäude in der Balthasar-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. Balkonbauten ohne umfassende Gebäudemodernisierung werden mit linear 10 % abgeschrieben. Für das Verwaltungsgebäude (VE 18) wurde die Restnutzungsdauer nach abgeschlossenem Umbau auf 30 Jahre festgesetzt. Für das im Geschäftsjahr 2023 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, die geleisteten Anzahlungen sowie die anderen Finanzanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Bauvorbereitungskosten sowie bei den geleisteten Anzahlungen wurden beim Projekt NeckarPark Q5 außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Das Projekt wird mit allen Projektbeteiligten, dem Grundstückseigentümer (Landeshauptstadt Stuttgart) sowie dem Erwerber der bisherigen Planungsleistungen, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt Stuttgart (SWSG) rückabgewickelt. Hierfür waren folgende außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich:

Bauvorbereitungskosten	48.774,99 EUR
Geleistete Anzahlungen	66.517,42 EUR
	115.292,41 EUR

Diese Abschreibungen wurden notwendig, um den wirtschaftlichen Wert der entsprechenden Vermögenswerte im Jahresabschluss korrekt darzustellen.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

36

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2024	ZUGÄNGE 2024 EUR	ABGÄNGE 2024 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2024 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.225,08				27.225,08
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.813.067,19	113.047,29	998.784,28	-17.381,88	55.909.948,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	852.541,05				852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	181.051,56	32.003,41		17.381,88	230.436,85
Technische Anlagen und Maschinen	361.073,11				361.073,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.657,50	3.751,03	1.272,30		911.136,23
Bauvorbereitungskosten	3.189.145,22	1.729.371,98			4.918.517,20
Geleistete Anzahlungen	165.427,13				165.427,13
	62.470.962,76	1.878.173,71	1.000.056,58	0,00	63.349.079,89
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	5.000,00				5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	62.503.187,84	1.878.173,71	1.000.056,58	0,00	63.381.304,97

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 1,90 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezem-

ber 2024). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag von -13.337,00 EUR.

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	69.171,76 EUR	ARGE Stuttgart	3.339,17 EUR
---------------------	---------------	----------------	--------------

(KUMULIERTE) 01.01.2024 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2024 EUR	ABSCHREIBUNGEN			(KUMULIERTE) 31.12.2024 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2023 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2024 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR			
23.151,01	2.310,78				25.461,79	4.074,07	1.763,29
22.291.750,20	1.137.600,95	620.784,28			22.808.566,87	34.521.316,99	33.101.381,45
683.676,32	8.059,92				691.736,24	168.864,73	160.804,81
40.676,58					40.676,58	140.374,98	189.760,27
212.989,86	15.976,37				228.966,23	148.083,25	132.106,88
493.812,40	76.836,82	1.272,30			569.376,92	414.845,10	341.759,31
94.915,91	48.774,99				143.690,90	3.094.229,31	4.774.826,30
0,00	66.517,42				66.517,42	165.427,13	98.909,71
23.817.821,27	1.353.766,47	622.056,58			24.549.531,16	38.653.141,49	38.799.548,73
						5.000,00	5.000,00
23.840.972,28	1.356.077,25	622.056,58			24.574.992,95	38.662.215,56	38.806.312,02

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.284.969,78 EUR (Vorjahr 1.148.191,68 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	103.408,74	93.886,33

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

Gesetzliche Prüfung	40.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	24.000,00 EUR
Verwaltungskosten	53.714,00 EUR
CO ₂ -Umlage / Erwerbsnebenkosten	16.157,56 EUR
Urlaub	12.550,00 EUR

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

38

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	20.683.154,26 (22.060.515,77)	3.217.110,38 (1.053.265,90)	3.862.251,78 (6.500.491,91)	13.603.792,10 (14.506.757,96)	20.683.154,26 (22.060.515,77)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.972.785,31 (3.073.100,54)	101.221,79 (100.315,23)	414.117,81 (410.408,86)	2.457.445,71 (2.562.376,45)	0,00 (0,00)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.627.559,24 (1.465.709,46)	*1.627.559,24 *(1.465.709,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.934,53 (70.600,24)	70.473,72 (63.829,43)		9.460,81 (6.770,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.993,34 (369.082,19)	292.993,34 (369.082,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	200.627,64 (194.193,63)	200.627,64 (194.193,63)				
GESAMTBETRAG	25.857.054,32 (27.233.201,83)	5.509.986,11 (3.246.395,84)	4.276.369,59 (6.910.900,77)	16.070.698,62 (17.075.905,22)	20.683.154,26 (22.060.515,77)	GPR (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	2024	2023
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge 311,00 EUR 0,00 EUR	27.936,00 EUR	25.974,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER*INNEN	9	2
TECHNISCHE MITARBEITER	2	0
	11	2

Es bestehen zwei 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	463.249,29 EUR
aus jährlich anfallendem Erbbauzins	31.321,40 EUR

3. Mitgliederbewegung 2024	Anfang	Zugang	Abgang	Ende
	1.268	64	55	1.277

39

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 36.800,00 EUR erhöht. Die Haftsumme beträgt 204.320,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,00 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 12. Mai 2025

Der Vorstand


M. J. ROSENBERG-POHL


M. KANZLEITER


S. LEHMANN



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



In der am Montag, den 24. Juni 2024 stattgefundenen 99. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. In seiner ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

40

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 2024 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 gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2024 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2025 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 2023 durch den Prüfungsverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 31.12.2024 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen. Ebenso stimmt der Aufsichtsrat einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 20.03.2024 und 26.11.2024 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die notwendigen Beratungen und Beschlüsse über die Neubaumaßnahmen im Rahmen des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“ gefasst.

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung für die 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. Die Aufhebung des Kaufvertrages und die Rückgabe des Grundstückes an die Landeshauptstadt Stuttgart wurde notariell eingeleitet und wird im Jahr 2025 vollzogen. Aktuell finden Gespräche mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) bezüglich der Übernahme der Planungskosten statt.

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 30. Juni 2025, dem Vorstand

für das Jahr 2024 die Entlastung zu erteilen. Mit der Mitgliederversammlung 2025 scheidern turnusgemäß Katja Krull, Rosemarie Wertz und Steffen Polinski aus dem Aufsichtsrat aus. Alle genannten Personen werden zu Wiederwahl vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich beim Vorstand und allen Mitarbeitenden der Verwaltung für das erneut sehr große Engagement, für die hohe Flexibilität, die außerordentliche Einsatzbereitschaft sowie 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.

41

Stuttgart, den 12. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

D. BULAT





Ansicht Haus am Park von Moselstraße

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnismittelverwendung Gebrauch gemacht. Der gesetzlichen Rücklage wurden 124.000,00 EUR zugeführt. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 900.000,00 EUR zugewiesen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2024 beträgt 506.505,95 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2024 in Höhe von 2.351.200,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 94.048,00 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 412.457,95 EUR werden:
 - 112.457,95 EUR dem Konto „Andere Ergebnismittelverwendungen“ zugewiesen und
 - 300.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2023



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

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

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

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 679 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden 31 Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. Ferner wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem wurden die Planungen für das Neubauvorhaben in Stuttgart-Münster 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 2023 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 Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.175.798,97 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. Bosancic
Verbandsprüferin

Stuttgart, 18. Oktober 2024

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



INTERNATIONALE
BAU-AUSSTELLUNG 2027
STADTREGION
STUTT GART



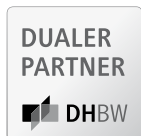
IBA27.de/netz

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



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

