

Bericht über das Geschäftsjahr **2016**



*Gut und sicher wohnen
ein Leben lang !*

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

Sitz

Stuttgart

Geschäftsstelle

Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart

Gründung

am 3. März 1919

Registereintrag

GenR 362 Amtsgericht Stuttgart am 10. April 1919

Begriff Genossenschaft
(§ 1 Abs. 1 GenG)

Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken.

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft
(§ 2 Abs. 1 bis 3 der Satzung)

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern, sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

Geschäftsanteil
(§ 16 Abs. 1 der Satzung)

160,00 Euro

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.

Größenklasse
(§ 267 HGB)

Die Genossenschaft ist als kleine Genossenschaft eingestuft.

Bericht über das Geschäftsjahr 2016

Inhalt

	Seite
Einladung	2
Vorwort	3
1. Wir über uns	
1.1 Informationen	4
1.2 Verwaltungsorgane	6
1.3 Rückblick Mitgliederversammlung 2016	7
1.4 Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	8
1.5 Jubilare	9
1.6 Statistik + Zahlen + Bilder	10
2. Bericht des Vorstandes	
2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes	13
2.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
2.3 Nachtragsbericht	23
2.4 Risikomanagement und Risikobericht	23
2.5 Prognosebericht	26
3. Jahresabschluss	
3.1 Bilanz	30
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	32
3.3 Anhang des Jahresabschlusses	33
4. Erläuterungen zum Jahresabschluss	37
4.1 Erläuterungen zur Bilanz	32
4.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	41
5. Bericht des Aufsichtsrates	43



Einladung

zu der am Montag, dem 26. Juni 2017, um 17:30 Uhr (Saalöffnung 17:00 Uhr) in der Feuerwehrmuseumshallein Stuttgart-Münster, Murgtalstraße 60, stattfindenden

93. ordentlichen Mitgliederversammlung

Tagesordnung

I. Begrüßung, Eröffnung, Ehrungen

II. Berichte

- a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2015

III. Beschlussfassung über:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2016
- c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

IV. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 23 der Satzung

Es scheiden turnusgemäß aus:

Die Mitglieder Herr Hubert Holzapfel, Herr Dietmar Bulat, Herr Florian Frisch und Herr Frank Peichl

V. Anträge

(§ 31 Abs. 3 und 4 der Satzung)

Der gemeinschaftliche musikalische Abschluss der Veranstaltung wird durch unser Mitglied und Schlagersängerin „Caro Weiss“ mit Begleitung gestaltet.

Anträge § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 12.06.2017, 12:00 Uhr, bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2016 sowie der Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen ab dem 12.06.2017 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

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

Stuttgart, den 15. Mai 2017

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Der Vorstand
Michael Rosenberg-Pohl
Manfred Kanzleiter
Herbert Weigelt



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Baugenossenschaft Münster a.N. eG ist es im Jahr 2016 gelungen, ein überaus positives Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu erwirtschaften. Dies liegt, trotz der erheblichen Investitionen, im Durchschnitt der letzten zehn Jahre und ist ein sehr gutes Ergebnis angesichts stetig steigenden Bauhandwerker- und Bewirtschaftungskosten.

Sichtbares Ergebnis ist der Bauantrag für die Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen für das Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, der Abschluss der Neubau- und Modernisierungsarbeiten in der Elbestraße 120-132, Mainstraße 124 und Moselstraße 81 bis 93 in Stuttgart-Münster. Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren sowie unseren Wachstumskurs mit zusätzlichen Neubau-Investitionen fortführen.

Unter dem Blickwinkel der Personalgewinnung in Zeiten des Fachkräftemangels sind wir seit vielen Jahren in der Ausbildung tätig. Die Genossenschaft bietet eine duale Berufsausbildung im eigenen Haus an. Wir haben uns im Jahr 2016 und 2017 erneut entschieden zwei jungen Auszubildenden die Chance zu geben, den Zugang zum Berufsleben im Rahmen unserer Genossenschaft zu erhalten.

Im letzten Jahr haben wir uns im Rahmen des Bündnisses für Wohnen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Baugenossenschaft Münster a.N. eG engagiert und eingebracht. Im Rahmen des Innenentwicklungsmodell (SIM) in Stuttgart haben wir uns mit dem Baufeld Balthasar-Neumann-Straße-Garagenpark (Fläche für ca. 30 WE) eingebracht und unsere Zielsetzung verfolgt, den Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum in Stuttgart mittelfristig zu erhöhen. Wir hoffen noch in 2017 auf den städtebaulichen Vertrag und den Kaufvertrag für das angrenzende städtische Grundstück.

Darüber hinaus haben wir, nachdem wir im Januar 2017 die Baugenehmigung für das geplante 7-Familienhaus in Stuttgart-Mühlhausen erhalten haben, mit den Ausschreibungen begonnen.

Unsere Bauvorhaben verbinden die Zielsetzung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen mit einem zeitgemäßen und altersgerechten Standard für un-

sere Genossenschaftsmitglieder.

In den kommenden Jahren wollen wir mit unseren Wohnungen und genossenschaftlichen Lösungen, wie auch mit Dienstleistungen, noch mehr Mitglieder, Mieter und Kunden überzeugen.

Wesentlich wird sein, den finanziellen Herausforderungen beim Neubau zu begegnen sowie die Wohnungsmarktentwicklungen und Kundenwünsche noch früher zu erkennen, um zukünftig besser auf altersbedingte und familienbezogene Wohnungsnachfrageschwankungen reagieren zu können. Dabei können wir uns auf die hervorragenden Leistungen unserer engagierten und motivierten Mitarbeiter sowie die unserer genossenschaftlichen Organe verlassen. Es ist die Summe dieser Leistungen, die unseren Erfolg ausmacht und dafür danken wir unseren Genossenschaftsmitgliedern ganz herzlich. Im Jahr 2016 haben wir nach fast 25 Jahren die Wohnungswirtschaftliche Software neu aufgesetzt und sämtliche Mietverträge, die Mitgliederverwaltung, sämtliche Bestands- und Bewegungsdaten der Genossenschaft aus der EDV-Software GES in die EDV-Software Wodis-Sigma migriert. Diese EDV-Umstellung in eine zukunftsorientierte und für das digitale Zeitalter vorbereitete Software hat die Mitarbeiter, Geschäftsabläufe und die EDV-Betreuung bis an die Grenze des Möglichen ausgelastet. Der erste Jahresabschluss im neuen EDV-System, die erste Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung sind gelungen. Unser Dank gilt unseren Mitarbeitern in der Buchhaltung und der Mieten- und Mitgliederverwaltung, die sich tapfer der erfolgreichen Lösung dieser Herausforderung gestellt haben.

Unser gemeinsames Ziel ist es sich den Herausforderungen der Zukunft zu stellen. Diese sind die Digitalisierung, die Personalgewinnung und die Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnform. Wir haben den Anspruch, die Beste unter den kleinen Genossenschaften in Baden-Württemberg zu sein und uns unter die erfolgreichsten Baugenossenschaften und Vermietungsgenossenschaften einzureihen.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft mit Ihnen.

Michael J. Rosenberg-Pohl
Geschäftsführender Vorstand
Vorstandsvorsitzender



1. Wir über uns

1.1 Informationen

Information zum Kirchensteuerauszug

Ab dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zur Kapitalsteuer auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden uns vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. - 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einem evtl. Kirchensteuerabzug zugrunde zulegen.

Sie können der Weitergabe Ihrer Informationen zur Religionsangehörigkeit bis zum 30.06. des jeweiligen Jahres widersprechen. Der Widerspruch hat mit einem amtlichen Muster gegenüber dem BZSt zu erfolgen. Der Vordruck hierfür steht auf www.formulare-bfinv.de - Formularcenter – Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“ bereit. Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie verpflichtet, eine Steuererklärung mit Anlage KAP abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt zu werden. Das BZSt wird ihr Finanzamt darüber informieren, dass Sie einen Sperrvermerk erteilt haben, so dass ihr zuständiges Finanzamt Sie ggf. gezielt auf nicht gemachte Angaben zu bezogenen Kapitaleinkünften ansprechen wird. Die Erteilung eines Sperrvermerks ändert nichts an der ggf. bestehenden Kirchensteuerpflicht Ihrer Kapitaleinkünfte. Nähere Informationen erhalten Sie beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn oder im Internet unter www.bzst.de.

Sollte eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe vorliegen, werden wir keinen Kirchensteuerabzug vornehmen.

Sparer-Pauschbetrag

Die Höhe des Sparer-Pauschbetrags liegt bei 801,00 Euro für jeden Steuerzahler. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, die in der Einkommensteuererklärung gemeinsam veranlagt werden, dürfen die jeweiligen Pauschalen zusammenlegen. Die Paare erhalten daher einen Freibetrag von 1.602,00 Euro auf Zinseinnahmen und andere Einkünfte aus Kapitalanlagen nach den §§ 20 und 32d EStG. Es steht jedoch dem Paar frei, selbst zu entscheiden, ob jeder den Freibetrag für sich allein in Anspruch nimmt oder ob ein gemeinsamer Freistellungsauftrag erteilt werden soll. Der gemeinsame Auftrag muss von beiden Ehegatten unterschrieben sein, während bei getrennten Freistellungsaufträgen eine Unterschrift ausreicht.

Auszahlung einer Dividende

Nach den Bestimmungen unserer Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 15. Mai 2017 beschlossen, der Mitgliederversammlung die Auszahlung einer Dividende von brutto 4% vorzuschlagen. Maßgeblich sind entsprechend unserer Satzung die Geschäftsguthaben mit Stand vom 01.01.2016.





Marketinginitiative

Die „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ sind zwischenzeitlich als Initiative bundesweit bekannt. Die Zielsetzung dieses Zusammenschlusses ist unter anderem, das Wohnen bei Genossenschaften bekannter zu machen. Insgesamt sind ca. 400 Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Bestand von ca. 800.000 Wohnungen in diesem Verbund vertreten. Zahlreiche Aktivitäten werden von den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland durchgeführt. Über die Homepage können Wohnungssuchende bundesweit die richtige Genossenschaftswohnung finden. Einen besonderen Service bietet das Angebot von Gästewohnungen in Deutschland, welche Mitgliedern von Wohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung steht. Auf der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft ist dieser Gästewohnungskatalog zu erhalten.
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Wir freuen uns an dieser Stelle berichten zu können, dass die Genossenschaftsidee zwischenzeitlich weltweit gewürdigt wird und als immaterielles Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO aufgenommen wurde.



Die Genossenschaften garantieren seit über 100 Jahren eine nachhaltige Entwicklung und sind äußerst krisenfest. Genossenschaften sind in den verschiedensten Branchen wiederzufinden. Die unter dem Dach der „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ zusammengeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften erkennt man an dem Bauklötzchenlogo.



Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

In Stuttgart haben sich die, auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt aktiven 15 Wohnungsbaugenossenschaften des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) in der „Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften“ zusammengeschlossen. Durch gemeinsame Aktivitäten sollen auch in Stuttgart die vielen Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannt gemacht werden.
Homepage www.stuttgarter-wohnungen.info

Mieterzeitung

Die Mieterzeitung wird in Kooperation mit anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen herausgebracht. In drei jährlichen Ausgaben berichten wir über interessante und aktuelle Themen. Auf unseren drei individuellen Seiten berichten wir über aktuelle Ereignisse aus unserer Genossenschaft und unserem „Nachbarschaftstreff Mainstraße 28“.



Sehr beliebt sind die Leserreisen. Viele begeisterte Genossenschaftsmitglieder freuen sich schon auf das nächste Reiseangebot. Die Tagesreisen bieten schöne Ziele und viel Freude zusammen mit anderen Mietern und Genossenschaftsmitgliedern.



1.2 Verwaltungsorgane

Vorstand

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

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

Herbert Weigelt
Beamter i. R.
Schriftführer

Aufsichtsrat

Hubert Holzapfel
Kfm. Angestellter i. R.
Vorsitzender

Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Prüfungsausschuss
stellv. Vorsitzender

Ronald Burkardt
Betriebswirt
Prüfungsausschuss

Florian Frisch
Bauingenieur
Wohnungsausschuss

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

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Wohnungsausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss





1.3 Rückblick Mitgliederversammlung 2016

Um 17:40 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hubert Holzapfel am 27. Juni 2016 die 92. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 97. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten.

Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Holzapfel das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2015 umfasste, Ausblicke in die Zukunft gab und erläuterte wo Veränderungen und Anpassungen vorgenommen werden müssen. Insbesondere betonte er die Rolle der Baugenossenschaften in der Gesellschaft und deren vorwiegende Aufgabe in der Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum. Er wies auf die nicht optimalen Rahmenbedingungen durch Politik und Gesetzgeber hin und die sich daraus ergebenden Probleme. Um sich in einer starken Gemeinschaft den Zeichen der Zeit besser anpassen zu können, organisiert sich die BG Münster zunehmend im Verbandsleben, der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften und anderen bundesweiten Kooperationen. So können die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam leichter und besser gemeistert werden.

Es folgten der Bericht des Aufsichtsrats über das Jahr 2015 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014. Der Jahresabschluss 2015 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt, die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen und Vorstand sowie Aufsichtsrat wurden von den anwesenden Mitgliedern entlastet.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2015. Weiterhin beschließen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% brutto auf die zum 01.01.2015 eingezahlten Geschäftsguthaben.

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

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehr-Museums unter Leitung von Bernd Jung wieder bestens. Den musikalischen Ausklang gestalteten die A-Cappella Ladies mit Hits und Evergreens aus ihrem Chorrepertoire.



1.4 Zum Gedenken

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

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Hedwig Beck	Jürgen Biewer
Gretel Horakh	Wolfgang Schneider
Lore Jonsek	Ursula Göttling
Willi Michael	Harald Baumgart
Willy Heppeler	Erika Langer
Werner Schneider	Herbert Weber
Johanna Barthel	Andrea Jandrey





1.5 Jubilare

65-jährige Mitgliedschaft

Ewald Nuding
Mitglied 1104 seit 16.07.1952

60-jährige Mitgliedschaft

Werner Windmüller
Mitglied 1213 seit 20.12.1957

Wilhelm Wagner
Mitglied 1214 seit 20.12.1957

50-jährige Mitgliedschaft

Kurt Kieninger
Mitglied 1441 seit 30.05.1967

Gert Johsner
Mitglied 1447 seit 28.12.1967

Herbert Schmidt
Mitglied 1456 seit 28.12.1967

Ingo-Peter Kiessling
Mitglied 1459 seit 28.12.1967

Günter Scheithauer
Mitglied 1461 seit 28.12.1967

Rudolf Winterholler
Mitglied 1464 seit 28.12.1967

Wilhelm Heinkel
Mitglied 1466 seit 28.12.1967

40-jährige Mitgliedschaft

Marianne Eichmann
Mitglied 1954 seit 26.05.1977

Hermann Berndt
Mitglied 1958 seit 26.05.1977

Roland Straubinger
Mitglied 1964 seit 26.05.1977

Werner Mack
Mitglied 1969 seit 26.05.1977

Richard Polinski
Mitglied 1972 seit 26.05.1977

Christa Polinski
Mitglied 1973 seit 26.05.1977

Wolfgang Schmid
Mitglied 1981 seit 13.09.1977

Elisabeth Schlegel
Mitglied 1982 seit 13.09.1977

Bilder der Jubilarfeier von 2016



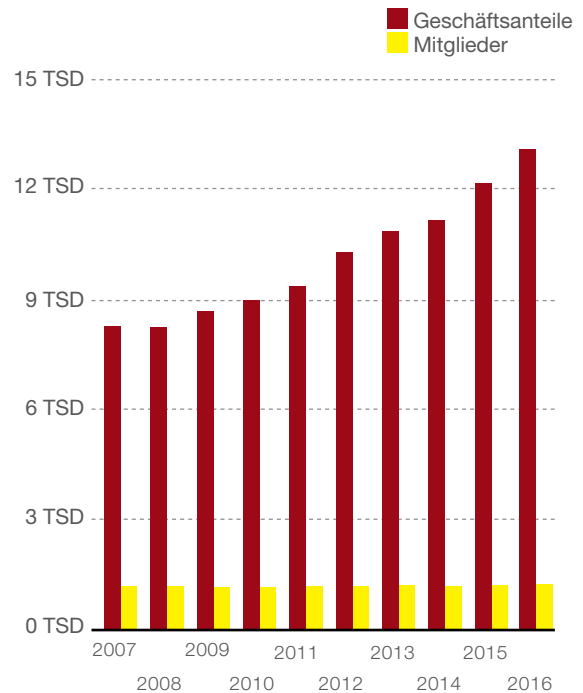


1.6 Statistik + Zahlen + Bilder

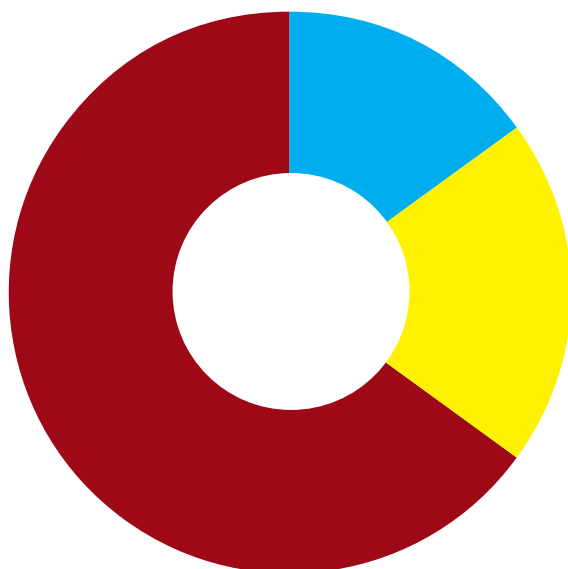
Entwicklung des Geschäftsguthabens

Ausgewiesen werden Guthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 2.062.433,87 Euro. Die Geschäftsguthaben der Verbleibenden Mitglieder haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 138.304,28 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 196.800,00 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,00 Euro erhöht. Die Gesamtsumme der Geschäftsguthaben beträgt zum Jahresende 2.104.193,87 Euro. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder belaufen sich auf 41.760,00 Euro. Der Wert eines Geschäftsanteiles beträgt 160,00 Euro.

Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile

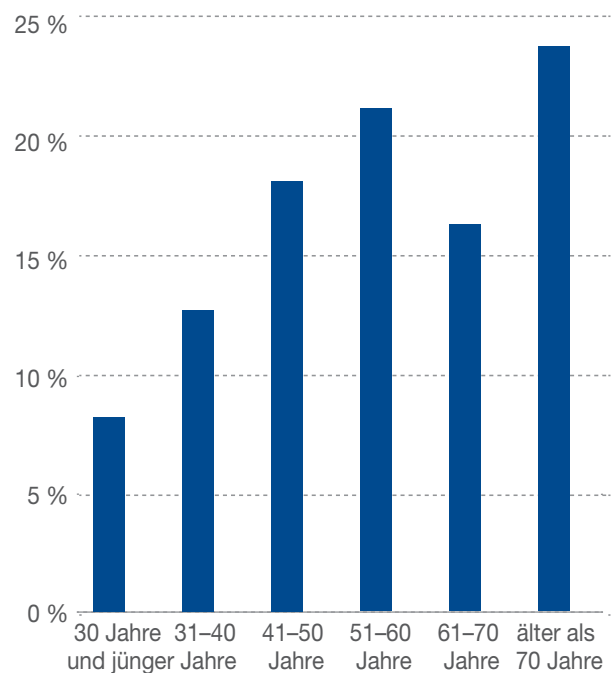


Bewerbungsart der Wohnungsbewerber 2016



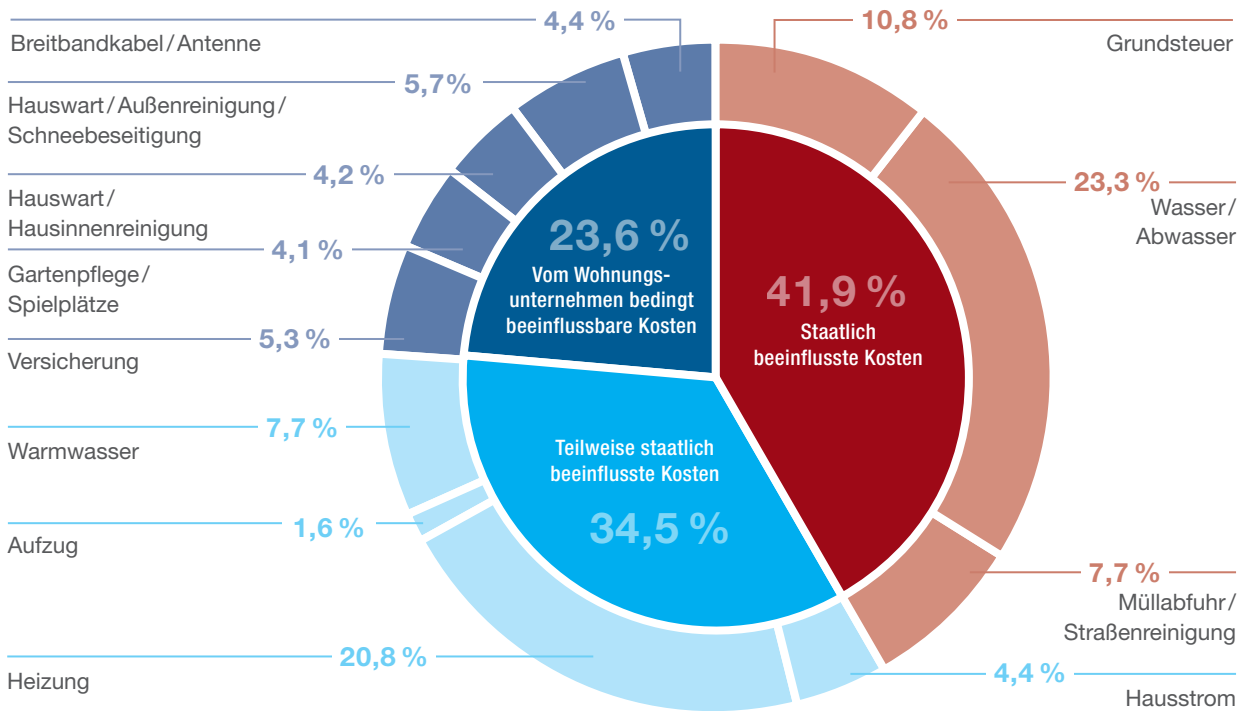
■ Vorsprache:	15 %
■ schriftliche Bewerbung:	20 %
■ Internet:	65 %

Altersstruktur der Hauptmieter



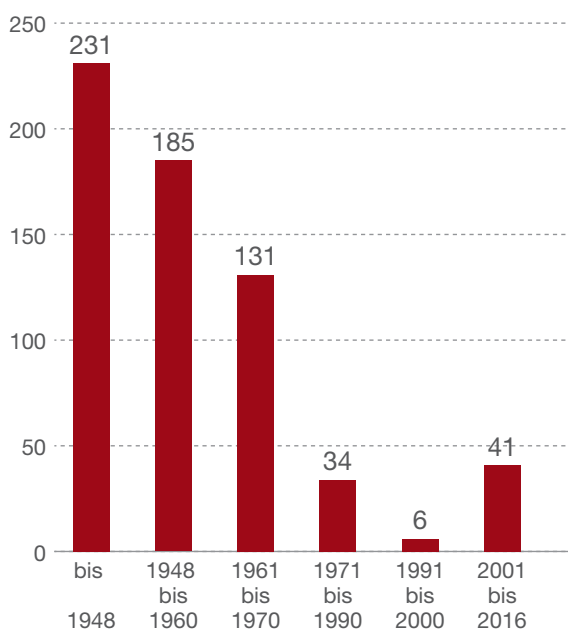


Anteile der wichtigsten Kostenarten an den gesamten Betriebskosten 2016



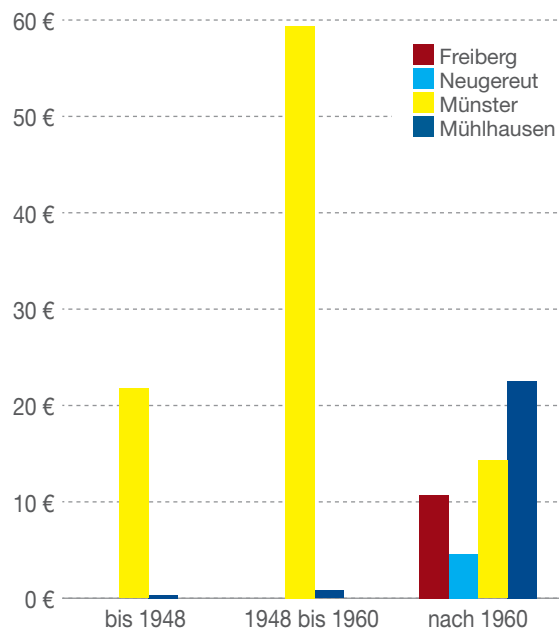
Die durchschnittlichen Jahreskosten für einen durchschnittlichen Musterhaushalt der Baugenossenschaft Münster a.N. eG mit 60 qm Wohnfläche betragen 1.385,71 Euro.

Anzahl der Wohnungen im Bestand nach Baujahr



Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

nach Wohngebieten und Baujahr Euro/pro qm



Wir über uns



Modernisierung der
Elbestraße 132



Beispiele für
zeitgemäße
Badmodernisierung





2. Bericht des Vorstandes

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes

2.1.1 Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG wurde am 3. März 1919 in Münster am Neckar gegründet. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung“ war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Heute wird die Genossenschaft von 1.230 Mitgliedern mit 12.913 Genossenschaftsanteilen getragen. Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes mit dem Ziel einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die unternehmerische Tätigkeit basiert auf dem satzungsmäßig verankerten sozialen Auftrag und ist deshalb nicht ausschließlich renditeorientiert. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung nach WEG. Der Wohnungsbestand ist in den Stuttgarter Stadtteilen Münster, Neugereut, Mühlhausen, Freiberg sowie in Bad Cannstatt angesiedelt. Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael-J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Herbert Weigelt als Schriftführer, beide ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 7 Vollzeitbeschäftigte, 2 Teilzeitbeschäftigte, 8 geringfügig Beschäftigte und 2 Auszubildende.

2.1.2 Geschäftsverlauf und Lage

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des

realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der



Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Ver-

öffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Die Genossenschaft im Jahr 2016

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, der Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Umgesetzt wird dieser Auftrag vorrangig durch den Neubau von Mietwohnungen sowie wirtschaftlich vertretbaren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Zum Stichtag 31.12.2016 stehen in unseren Büchern:

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



Das Belegungsrecht der Stadt Stuttgart wurde um weitere 3 Wohnungen in der Schirmerstraße 15-19 in Stuttgart-Mühlhausen erweitert. Diese freiwillige zur Verfügungsstellung freier Wohnungen für die Laufzeit von 10 Jahren ist ein Beitrag der Baugenossenschaft Münster a.N. eG zum Bündnis für Wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Nutzungsgebühr ist auf 90% der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Weiterhin hat die Stadt Stuttgart das Belegungsrecht für 34 unserer Wohnungen in der Seeadlerstraße 2, 4, 6 und 12 in Stuttgart-Neugereut. Aktuell wird hier nach den Vorgaben der Satzungsrente der Stadt Stuttgart ein Mietpreis von 4,10 Euro pro qm angesetzt. Im Gegenzug bleiben die Kosten für das Erbbaurecht an den städtischen Grundstücken (0,4%) unverändert. Das Belegungsrecht der freiwerdenden Wohnungen wird durch die Stadt Stuttgart ausgeübt. Auch Vorschläge der Baugenossenschaft Münster a.N. eG werden berücksichtigt. Ein gültiger Wohnberechtigungsschein ist Voraussetzung. Durch die freiwillige Verlängerung der Belegungsbindung bis zum Jahr 2023 leisten wir als verlässlicher Partner somit nachhaltig unseren Beitrag zum „Bündnis für Wohnen“, welches den bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart fördern will.

Vermietung und Wohnungswechsel

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

Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich. Es gab nur wenige vorübergehende Leerstände, die sich in Folge von Umbauarbeiten im Zuge von Mieterwechseln ergaben. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand blieben, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei 0,99 % auf die Sollmiete und Nebenkostenvorauszahlungen bezogen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr wurde durch die Bereitstellung von 3 Wohnungen als Ausweichwohnungen im Rahmen einer großen Modernisierungsmaßnahme in der Wal-

lensteinstraße 25 verursacht. Im Berichtsjahr wurden 51 Wohnungen gekündigt, davon 5 Wohnungsmietverträge zum 31.12.2016. In 2 Fällen wurde der Mietvertrag auf den in der Wohnung verbleibenden Partner umgeschrieben.

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

Die Zahlungsmoral unserer Mieter schätzen wir weiterhin als gut ein, führen jedoch weiterhin ein strafes Mahnwesen. Forderungen in Höhe von 2.911,74 Euro wurden ausgebucht, Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Im Verhältnis zur Sollmiete führt dies zu einer Ausfallsquote von weniger als 0,1 %. Die Forderungen aus Vermietung sind mit 13.892,30 Euro in der Bilanz ausgewiesen.

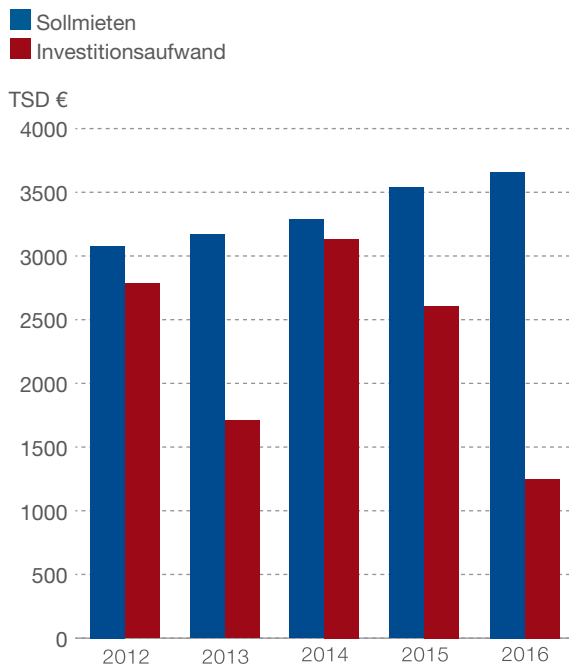
Die Sollmieten (Nutzungsgebühr), als wichtigste Einnahmequelle, haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 185,9 Tsd. Euro bzw. 5,2 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und stellen auch weiterhin den größten Anteil der Umsatzerlöse dar. Die Steigerung der Sollmieten um 5,2 % ist ein anspruchsvoller Wert, der jedoch auf einem Sondereffekt basiert. Erstmals wirken sich die Mieteinnahmen aus unserem Neubau, Elbestraße 120-124, aus. Die Modernisierungsvereinbarungen für die großzügig angebauten Balkone in der Elbestraße 132 und Mainstraße 124 wurden ebenfalls im Jahr 2016 ertragswirksam. Die Neuvermietungen wurden nach dem aktuellen Mietspiegel 2015/2016 der Landeshauptstadt Stuttgart vorgenommen.

Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Baugenossenschaft Münster a.N. eG zum 31.12.2016 beträgt 7,55 Euro pro qm (ohne Erlöse aus Garagen, Stellplätzen, u.a.) und ist damit deutlich unter den Vergleichsmietsätzen bzw. dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart. Die durchschnittliche Sollmiete unserer Wohn- und Gewerbeflächen beträgt 7,45 Euro pro qm.



Wir werden auch weiterhin Mietanpassungen durchführen, um die künftig zu erwartenden hohen Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Die Stärkung der Ertragskraft ist die wichtigste Voraussetzung für die Verbesserung der Wohnqualität. Dies sehen wir als eines der wichtigsten Ziele, für unsere Mitglieder die genossenschaftlichen Wohnungen mit zeitgemäßen Ausstattungen – auch im bewohnten Zustand – stetig attraktiver zu gestalten.

Entwicklung der Sollmieten und Investitionsaufwand



Betrachtet man die Kündigungszahlen nach der Verursachung, so ist festzustellen, dass die altersbedingten Auszüge bzw. gekündigten Wohnungen verstorbener Mitglieder mit 7 Fällen wieder in dem bekannten Bereich von bis zu 10 Kündigungen jährlich bei der „Altersgruppe 75plus“ liegen. Im Bereich der Tauschwohnungen konnten 4 Tauschgesuche berücksichtigt werden.

Die Wechsel aus sonstigen und privaten Gründen stellen weiterhin den Hauptanteil von Kündigungen dar. Auch hier hat sich ein Richtwert um die Zahl 20 eingependelt, den wir im Berichtsjahr mit 25 Kündigungen überschritten haben. Ein häufig genannter Grund für die Abwanderung sind die erhöhten Mo-

bilitätsanforderungen durch den Arbeitsmarkt, aber oft auch veränderte Lebens-Partnerschaften. Die Zahl der umzugswilligen Mieter in größere Wohnungen außerhalb unserer Baugenossenschaft ist mit 10 Auszügen zwar gering, aber höher als im Vorjahr. 5 Mitglieder haben Wohneigentum erworben und ihre Wohnung in der Genossenschaft deshalb aufgegeben.

Wohnungsbestand

Für die Pflege und Erweiterung des Wohnungsbestandes, Anpassung an den aktuellen technischen Stand sowie Wohnwertverbesserungen in erheblichem Umfang, hat unsere Genossenschaft im laufenden Geschäftsjahr 1.276,2 Tsd. Euro aufgewendet. Bezogen auf die Sollmieten von rund 3.681,4 Tsd. Euro entspricht dies einer Reinvestitionsrate von 34,7 %.

Der überwiegende Teil unseres Gebäudebestandes stammt aus der Zeit vor 1960 und wurde jeweils in den Folgejahren der beiden Weltkriege, vor dem Hintergrund großer Wohnungsknappheit, errichtet. Er entspricht der Bauzeitalter gemäßen funktionellen und wirtschaftlichen Bauweise für breite Schichten der Bevölkerung. Trotz umfangreicher Instandhaltung ergibt sich ein vielfältiger Anpassungs- und Veränderungsbedarf in technischer, funktioneller und gestalterischer Hinsicht. Dies ist und war mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden. Vieles wurde schon im bewohnten Zustand modernisiert, zugekauft und für die Mitglieder und Mieter verwirklicht. So hat die Baugenossenschaft Münster in den letzten 5 Jahren 11,60 Mio. Euro Bestandsinvestitionen getätigt. Davon wurden 6,70 Mio. Euro für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet – das entspricht einem Durchschnittswert von 33,98 Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche in jedem Jahr. Im gleichen Zeitraum wurden 37 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

Damit unsere Mitglieder auch im hohen Alter in der gewohnten Umgebung leben können, stehen unsere Objekte vor einem großen Anpassungsbedarf. Die Anzahl der Mitglieder die das 70. Lebensjahr überschritten haben liegt momentan bei 24,8 % – Tendenz steigend. Die Bedürfnisse nach alters-



gerechtem Wohnen kann die Baugenossenschaft jedoch nicht in allen Objekten erfüllen. Die Nachrüstung mit Aufzügen und die Herstellung von barrierefreien Zugängen lassen sich oft nicht wirtschaftlich vertretbar umsetzen. Die Alternative ist dann der Zukauf von Gebäuden zum Abriss und Neubau oder Flächenverdichtung mit An- oder Neubau. In den letzten 2 Neubauprojekten wurden mit Aufzügen altersgerechte und barrierefrei zugängliche oder barrierearme Wohnungen erstellt. Auch der anstehende Neubau mit 7 Wohneinheiten in der Wilnaer Straße 34 wird den Bedürfnissen dieser Altersgruppe Rechnung tragen.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierungsarbeiten der Wohngebäude Elbestraße 132 und Mainstraße 124 wurden, mit der Neugestaltung der Außenanlagen und den Zugangswegen als letzte größere Einzelmaßnahmen, abgeschlossen. Somit wurden für die Elbestraße 132 insgesamt 311,1 Tsd. Euro aufgewendet, davon 36,7 Tsd. Euro im Berichtsjahr und 398,3 Tsd. Euro für die Mainstraße 124, davon 69,9 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2016.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden an den Gebäuden Moselstraße 81-87 und Moselstraße 89-93 vorgenommen. Wartung und professionelle Reinigung der Balkone, Erneuerung der Markisentücher, Fassadenanstrich, Erneuerung der Hauseingangstüren, Vordächer und Sprechanlagen waren die wichtigsten Arbeiten an den Gebäuden. Im Bereich der Wohnungen wurden alle Bäder mit Badheizkörpern bzw. Handtuchheizkörpern nachgerüstet und die alten Warmwasserspeicher durch elektrischen Durchlauferhitzern ersetzt. Die Kosten beziffern sich auf 399,6 Tsd. Euro, die Fertigstellung erfolgt im Geschäftsjahr 2017. Weitere 120,0 Tsd.

Euro wurden für die laufende Gebäudeinstandhaltung aufgewendet.

Im Zuge der Wohnungswechsel wurde je nach Bedarf modernisiert. Für 10 Wohnungen mit umfangreicher Modernisierung wurden 338,4 Tsd. Euro aufgewendet und 120,0 Tsd. Euro für weitere 6 Wohnungen, deren Fertigstellung im neuen Jahr erfolgte. Dabei wurden die Fußböden, Zimmertüren, Bäder- und WC- und Küchen-Sanitäranlagen sowie die Elektrik erneuert. In 16 Wohnungen wurden größere Einzelmaßnahmen durchgeführt und dafür 58,6 Tsd. Euro investiert und weitere 60,1 Tsd. Euro für sonstige Instandhaltung.

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

Neubautätigkeit

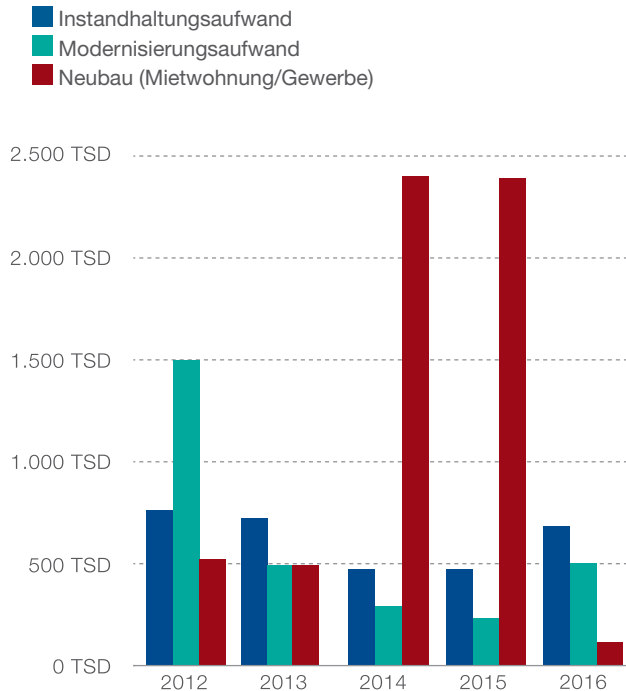
Derzeit sind die Genehmigungsverfahren und Planungsarbeiten für den Neubau Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen im vollen Gange. Wir hoffen mit dem Neubau von 7 Wohneinheiten ab dem 3. Quartal 2017 beginnen zu können. Konjunkturelle Engpässe bei den Bauhandwerkern und den Genehmigungsbehörden verzögerten den bislang gesetzten Baubeginn.

Der im Juni 2014 begonnene Neubau in der Elbestraße 120-124 wurde im September 2015 bezogen. Mittlerweile können wir sowohl die Qualität des Bauwerkes als auch die gute Ausführung bestätigen. Bisher wurden kaum Baumängel sichtbar. Inzwischen haben sich die Mitglieder und Mieter gut eingelebt und wir können feststellen, dass sich das genossenschaftliche Konzept des klassischen Mehrgenerationenhauses wiederum bewährt hat.

Wohnungsaufgabe wegen	2016	2015	2014	2013	2012
1. Auszug altersbedingt oder Tod	7	2	8	6	8
2. Tauschwohnung innerhalb der BGM	4	8	0	6	5
3. Kauf von Immobilieneigentum	5	3	4	1	2
4. Wohnungswechsel in größere Mietwohnung außerhalb der BGM	10	6	4	2	3
5. Sonstige, private Gründe	25	16	17	32	22
Bereinigte Fluktuation (in %)	5,80	4,80	5,40	4,80	5,90



Bauvolumen in Euro



Finanzierung

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen in der Elbestraße 132 und der Mainstraße 124, wurden Darlehen in Höhe von jeweils 200,0 Tsd. Euro aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ beansprucht. Davon wurden die Restbeträge in Höhe von 95,0 Tsd. Euro für die Elbestraße 132 und 110,0 Tsd. Euro für die Mainstraße 124 abgerufen. Für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen in der Moselstraße 81-87 und Moselstraße 89-93 wurde ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 200,0 Tsd. Euro abgerufen.

Für 2 KfW-Darlehen wurde eine Umschuldung zu günstigeren Kapitalmarktkonditionen vereinbart. Ein weiteres endfälliges KfW-Darlehen in Höhe von 531.375,00 Euro wurde abgelöst und dafür ein zinsgünstigeres Kapitalmarktdarlehen aufgenommen. Der Zinsaufwand liegt bei 324,0 Tsd. Euro und damit um 10,1 Tsd. Euro unter dem Vorjahresniveau. Bedingt durch das Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind im Zinsaufwand 30,6 Tsd. Euro Abzinsungsaufwand für die Pensionsrückstellungen enthalten. Die planmäßige Tilgung der Darlehen betrug 635.770,01 Euro.

Erneuerbare Energien

Die öffentlichen Diskussionen über die Energiewende 2050, Klimaveränderungen und die Endlichkeit der fossilen Energien hat zu einer Sensibilisierung der Gesellschaft für Umwelt und Ressourcen geführt. Diesem ökologischen Gedanken hat sich auch die Baugenossenschaft Münster a.N. eG angeschlossen.

Unser Bestand umfasst derzeit 8 Photovoltaikanlagen, 1 Blockheizkraftwerk sowie verschiedene Röhrensolarkollektoren zur Warmwassergewinnung. Im Berichtsjahr haben wir ca.102.100 kWh Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Die Umsatzerlöse betragen 28.800,00 Euro.

Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und für uns ein aktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz und die Verwaltung von Wohnobjekten für Dritte. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2016 insgesamt 24 Wohnungseigentümergeinschaften mit 298 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie nahezu ebenso vielen Garagen und Stellplätzen und 1 Mietverwaltung eines privaten Eigentümer mit 8 Mietwohnungen verwaltet und bewirtschaftet.

Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2015 wurden abgehalten. Die Entlastung des Verwalters wurde bei allen Gemeinschaften erteilt. Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2016 2.250,7 Tsd. Euro (Vorjahr 1.930,6 Tsd. Euro).



Grundstücksbevorratung

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Münster a.N. eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zu erstellen. Hierzu sind die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen. Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Ziel ist es weiterhin, sich ergebende Marktchancen zu nutzen und weitere Grundstücksflächen zur Bebauung zu erwerben. Zum Bilanzstichtag besitzt die Baugenossenschaft ein Baugrundstück in der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen mit einer Fläche von 547 m² und einem Buchwert in Höhe von 52.412,00 Euro.

Beteiligung

Die Genossenschaft ist an der Volksbank Stuttgart eG mit 55 Geschäftsanteilen zu je 50,00 Euro beteiligt. Die Dividendenausschüttung betrug 137,50 Euro. Die Haftsumme der Geschäftsanteile beträgt 2.750,00 Euro.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 60 Mitgliedern mit 1.159 Anteilen stand ein Abgang von 51 Mitgliedern mit 303 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2016 insgesamt 1.230 Mitglieder mit 12.913 Anteilen.

Tätigkeit der Organe, Organisation

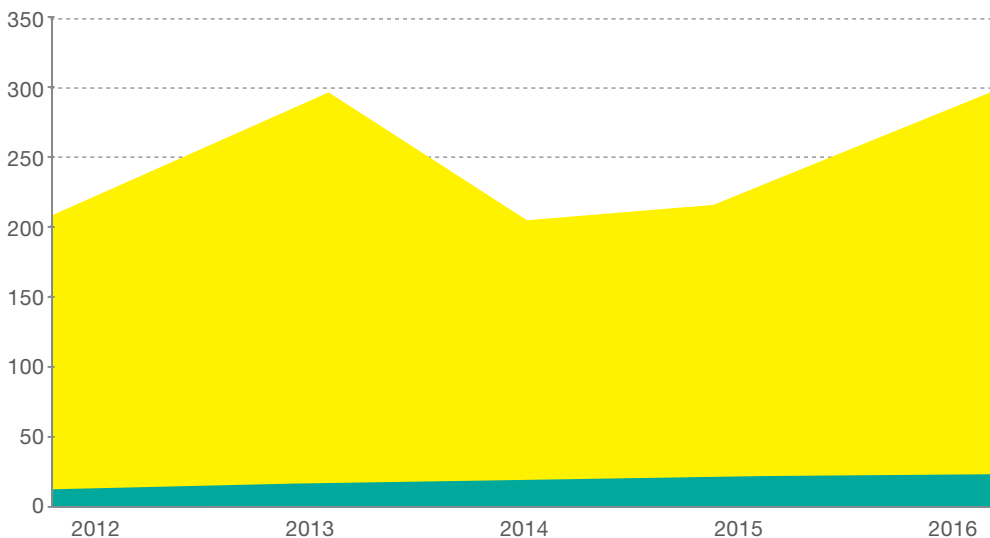
Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2015 fand am 27. Juni 2016 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2015 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Haus- und Wohnungsverwaltung Eigentümergemeinschaft

Entwicklung der letzten 5 Jahre

- Anzahl Eigentümergemeinschaften
- Anzahl Wohnungen





2.2 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.2.1 Vermögenslage

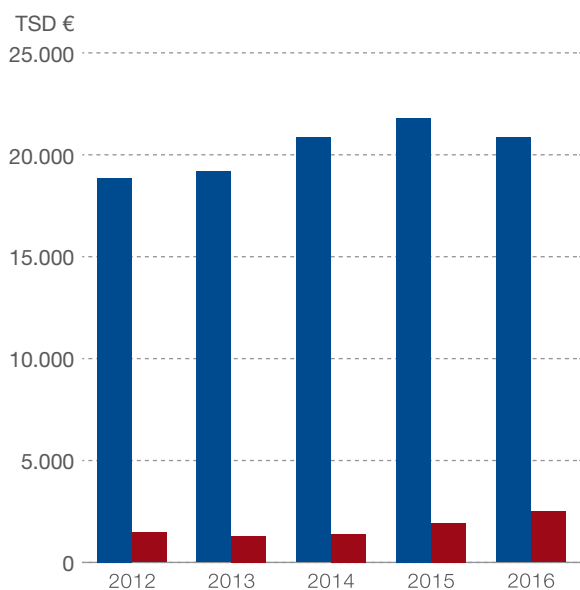
Die Beurteilung der Vermögenslage erfolgt über eine Strukturbilanz, in der die Vermögens- und Kapitalwerte aufbereitet werden. Die Vermögensstruktur wird nach wie vor durch das Anlagevermögen bestimmt. Einem geringen Zugang (109,5 Tsd. Euro) im Geschäftsjahr stehen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 855,4 Tsd. Euro gegenüber,

mit der Folge, dass sich das Anlagevermögen um 699,6 Tsd. Euro verringert hat.

Im Bereich des Umlaufvermögens haben sich die Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr um 1.186,3 Tsd. Euro erhöht, die „Unfertigen Leistungen“ um 130,4 Tsd. Euro. Der Buchwert der Sonstigen Vermögensgegenstände hat sich um 10,3 Tsd. Euro verringert. Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich bedingt durch den Zuwachs im Umlaufvermögen um 604,70 Tsd. Euro erhöht und die 24 Mio. Euro Grenze überschritten.

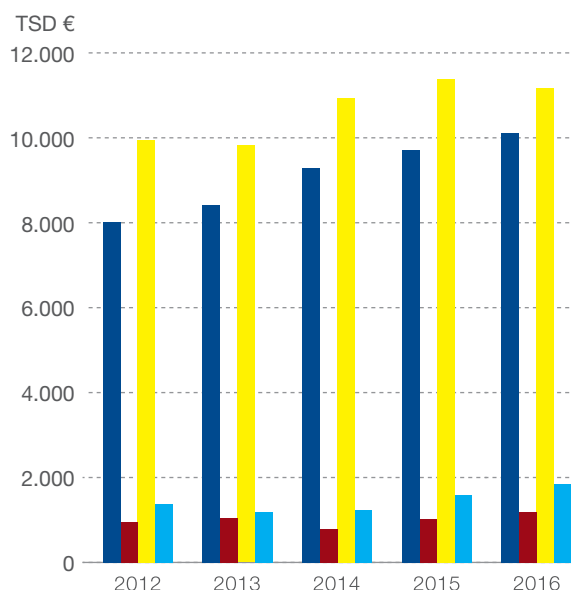
Vermögensstruktur

■ Anlagevermögen
■ Umlaufvermögen



Kapitalstruktur

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



Vermögensstruktur	31.12.2016 TSD €	31.12.2015 TSD €	Veränderung TSD €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.087,40	21.787,00	-699,60
Finanzanlagen	2,80	2,80	0,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	995,90	865,50	130,40
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.124,60	938,30	1.186,30
Sonstiges Umlaufvermögen	98,10	108,40	-10,30
Rechnungsabgrenzung	7,60	9,70	-2,10
Gesamtvermögen	24.316,40	23.711,70	604,70



Das Eigenkapital hat sich, nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnissrücklagen und die Erhöhung der Geschäftsguthaben, um 387,4 Tsd. Euro erhöht. Die Pensionsrückstellungen mit einer Verminderung in Höhe von 7,7 Tsd. Euro wurden dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angepasst. Die „Sonstigen Rückstellungen“ verändern sich unwesentlich, auf 505,0 Tsd. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 174,7 Tsd. Euro verringert.

Die „Sonstigen Verbindlichkeiten“ verringern sich um 38,5 Tsd. Euro und setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 219,1 Tsd. Euro, 97,6 Tsd. Euro aus der Vermietung und 188,4 Tsd. Euro Sonstige Verbindlichkeiten, worin 128,8 Tsd. Euro nicht abgehobene Dividende enthalten sind.

Die Eigenkapitalquote hat sich auf 41,53 % erhöht.

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

Bei der Beurteilung der Kapitalstruktur sollte auf die Bedeutung des Eigenkapitals besonders hingewiesen werden. Das Eigenkapital ist der Teil des Kapitals, das dem Unternehmen von den Anteilseignern durch Geschäftsguthaben der Mitglieder zur Verfügung gestellt wird sowie die im Unternehmen erwirtschafteten und verbliebenen Gewinnanteile. Da es dem Unternehmen uneingeschränkt zur Verfügung steht, dient das Eigenkapital als Sicherheit gegenüber Forderungen – es stärkt die Position gegenüber Kreditgebern und gewährleistet vor allem Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit. Es ist als die zentrale Bewertungsgröße der Überlebensfähigkeit eines Unternehmens anzusehen.

2.2.2 Finanzlage

Die Aufgabe des handelsrechtlichen Jahresabschlusses besteht nach § 264 Abs. 2 HGB darin, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage widerzuspiegeln. Bilanz und GuV sind in erster Linie zur Darstellung der Vermögens- und Ertragslage geeignet und ermöglichen nur einen bedingten Einblick in die Finanzlage. Hierzu ist es notwendig die Zahlungsströme aufzudecken, um Erkenntnisse zu gewinnen, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet, wofür diese verwendet und welche zusätzlichen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dazu wird die Kapitalflussrechnung erstellt.

Kapitalstruktur	31.12.2016 TSD €	31.12.2015 TSD €	Veränderung TSD €
Eigenkapital	10.099,00	9.711,60	387,40
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	790,00	797,70	-7,70
Sonstige Rückstellungen	355,70	219,10	136,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	11.218,40	11.393,10	-174,70
Erhaltene Anzahlungen	1.329,70	1.022,90	306,80
Sonstige Verbindlichkeiten	505,00	543,50	-38,50
Rechnungsabgrenzungsposten	18,60	23,80	-5,20
Gesamtkapital	24.316,40	23.711,70	604,70



Grundvoraussetzung für die gute Finanzlage eines Unternehmens ist es liquide und so jederzeit in der Lage zu sein anstehenden finanziellen Verpflichtungen gerecht zu werden. Der Cashflow beträgt im Berichtsjahr 1.158,1 Tsd. Euro. Daraus konnten die planmäßigen Tilgungen getätigt werden – darüber hinaus trug der Cashflow zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen bei. Der Mittelabfluss für Investitionstätigkeiten betrug im Neubaubereich 109,5 Tsd. Euro, 626,1 Tsd. Euro für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden sowie 577,2 Tsd. Euro für Wohnungsmodernisierungen. Die Nettoneuverschuldung sank um 113,8 Tsd. Euro, da die Darlehensaufnahme geringer ausfiel als die planmäßige Tilgung.

Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 316,6 Tsd. Euro stehen

unsere Guthaben bei den Kreditinstituten (1.827,6 Tsd. Euro) gegenüber, sodass deren Zahlungsfähigkeit vollständig aus Mitteln des abgelaufenen Wirtschaftsjahres gesichert ist. Der Liquiditätsüberschuss in Höhe von 1.511,0 Tsd. Euro dient den Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 sowie zur Finanzierung für unseren Neubau in der Wilnaer Straße 34. Die sonstigen Verbindlichkeiten aus den „kurzfristigen Passiva“ enthalten als größten Posten angesammelte Dividenden (128,8 Tsd. Euro), die erfahrungsgemäß nicht zur Auszahlung kommen, sondern durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile dem Eigenkapital zugeführt werden und so im Unternehmen verbleiben.

2.2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 305,40 Tsd. Euro erzielt. Davon wurden

Kapitalflussrechnung	Angaben in TSD €	
	WJ 2016	WJ 2015
Jahresüberschuss	305,4	370,1
+ Abschreibung	855,3	807,2
– aktivierte Eigenleistung	0,0	0,0
+ Abschreibung auf Forderungen	2,9	5,2
+ Veränderung Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,5
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	-7,7	253,1
– Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	0,0	0,0
= Cashflow	1.158,1	1.438,1
+ Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	136,7	-21,1
+ Veränderung kurzfristiger Aktiva	-120,2	-145,5
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	317,1	339,3
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.491,7	1.610,8
– planmäßige Tilgung	-635,8	-610,6
= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	855,9	1.000,3
– Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-156,7	-1.746,1
– Tilgungen aus Ausleihungen	0,0	0,0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-156,7	-1.746,1
+ Einzahlung aus Darlehensvalutierung	405,0	1.071,2
– Außerplanmäßige Tilgung	0,0	0,0
+ Zunahme Geschäftsguthaben	153,4	114,8
– Auszahlungen für Dividende	-71,4	-69,2
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	487,0	1.116,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.186,2	371,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	938,4	567,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.124,64	938,4



31,0 Tsd. Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen. Das erzielte Jahresergebnis aus den einzelnen Leistungsbereichen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Nach wie vor sind die wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung die Basis für die gute Ertragslage unserer Genossenschaft. Die Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) und die Erträge aus der Stromeinspeisung spielen eine eher untergeordnete Rolle, ergänzen aber unser Leistungsspektrum sowie unser unternehmerisches Betätigungsfeld. Die Verringerung des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr wird durch höheren Aufwand, insbesondere Instandhaltungsaufwand, bewirkt. Über die Verringerung des Verwaltungsaufwandes und einen Anstieg im Bereich übrige Rechnung wird die Deckungslücke weitgehend ausgeglichen.

Die erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands und dieser wiederum sichert unsere zukünftigen Erträge. Die kontinuierliche Verbesserung der Ertragslage ist eine unserer wichtigsten unternehmerischen Aufgaben unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder. Um dieses Ziel zu erreichen sind wir bestrebt moderate Mietanpassungen durchzuführen, Bauzeiten bei Wohnungsmodernisierungen zu verkürzen und temporäre Leerstände bei Mieterwechsel zu vermeiden. Planmäßige Modernisierungsmaßnahmen sind mit Mietanpassungen verbunden, welche stets im Einvernehmen mit den

Mitgliedern weitgehend über Mieterhöhungsvereinbarungen vorgenommen werden. Neuvermietungen orientieren sich an dem jeweils geltenden qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart.

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

2.3 Nachtragsbericht

Sonstige Angaben

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

2.4 Risikomanagement und Risikobericht

Das Risikomanagement unterstützt die Selbstverwaltung. Die Mitglieder als Eigentümer entscheiden in den Gremien über die Belange der Genossenschaft. Das bedeutet, dass sie in der Selbstverantwortung stehen und für die Entscheidungen, die sie selbst bzw. der von ihnen bestellte Aufsichtsrat und der Vorstand getroffen haben, auch selbst einstehen. Risiken sind untrennbar mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung auch negativ beeinflussen. Sie resultieren aus der Unsi-

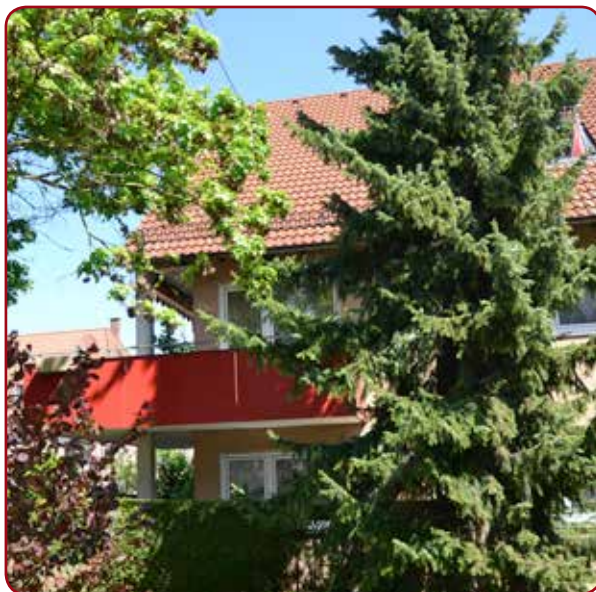
Wirtschaftsjahr/Betriebsfunktion	2016 TSD €	2015 TSD €	Veränderung TSD €
Hausbewirtschaftung	1.197,10	1.590,50	-393,40
Betreuungstätigkeit	69,30	57,60	11,70
Kapitaldienst	1,40	0,90	0,50
Summe Deckungsbeiträge	1.267,80	1.649,00	-381,20
Verwaltungsaufwand	1.005,70	1.281,60	-275,90
Betriebsergebnis	262,10	367,40	-105,30
Sonstiges betriebliches Ergebnis	43,30	2,70	40,60
Jahresergebnis vor Steuern, vom Einkommen und Ertrag	305,40	370,10	-64,70
Steuern vor Einkommen und Ertrag	0,0	0,00	0,0
Jahresüberschuss	370,10	887,20	-517,10



cherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich in der Möglichkeit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens gefährden, bis hin zur existenziellen Bedrohung. Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und Fehlentscheidungen zu vermeiden ist der zentrale Auftrag für das Risikomanagement.

Risikomanagement

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



Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a.N. eG ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt. Dies erleichtert die Kommunikation zwischen den Mitgliedern, der Verwaltung, der Vorstandsebene und dem Aufsichtsrat. Durch einen kontinuierlichen Informationsfluss ist sichergestellt, dass alle relevanten Geschäftsvorfälle von der Geschäftsführung kommuniziert, Risiken erkannt und Fehlentscheidungen vermieden werden. Vorstandssitzungen finden im wöchentlichen Turnus statt. Dem Aufsichtsrat mit Bau- und Prüfungsausschuss wird regelmäßig in seinen Sitzungen über die Geschäftstätigkeit berichtet. Die Organe der Baugenossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Die unternehmerische Risikopolitik ist stets vom Prinzip der Vorsicht geprägt.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controlling-Instrumente – vor allem der Wirtschaftsplan sowie der Finanz- und Investitionsplan. Unsere Datenverarbeitung bis Oktober 2015 mit GES ab Oktober 2015 mit Wodis-Sigma ermöglicht eine Vielzahl von zeitnahen EDV-Auswertungen. Einige werden täglich bereitgestellt, andere periodisch. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Vielzahl von EDV-Auswertungen und Berichten bei Bedarf sofort abzurufen.

Arbeitsplatzbeschreibungen, Entscheidungsbefugnisse einzelner Mitarbeiter sowie vordefinierte Geschäftsabläufe und Kommunikationswege sind ein weiterer, wichtiger Bestandteil. Aufzeichnungen zu Grundbucheinträgen und Ertragswertermittlungen werden laufend fortgeschrieben. Zur Analyse des technischen Zustands der Gebäude wird das Gebäudebewertungssystem „Analysis Suite / mevo“ eingesetzt, um Instandhaltungsmaßnahmen zielgerecht planen, budgetieren und steuern zu können. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche „Risikoinventur“ im Rahmen der Bilanzanalyse durch den Vorstand, wobei bestehende Risiken identifiziert, bewertet und Strategien zu deren Auswirkungen, Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.



Risikobewertung einzelner Geschäftsfelder

Mietwohnungen

Die Prognosen der früheren Jahre vermeldeten, dass die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren schrumpfen wird. Doch der massive Zugang von Flüchtlingen sowie die weitere Entwicklung der Flüchtlingspolitik werden erhebliche Auswirkungen auf die demografische Entwicklung haben. Für unsere Region war dagegen auch bisher, für den Zeitraum bis zum Jahr 2025, eine Bevölkerungszunahme von über 3 % zu erwarten. Auch ein Anstieg der Haushalte aufgrund von Änderungen in den Familienzusammensetzungen wird prognostiziert. Wir gehen davon aus, dass die gute Nachfrage nach preiswerten altersgerechten Mietwohnungen in der Region Stuttgart weiter anhält. So wie bereits in den letzten Jahren, haben wir sowohl für das Jahr 2017 als auch bei unserer mittelfristigen Planung eine hohe Auslastung angesetzt, die knapp unter der Vollvermietung liegt. Das Risikopotential beschränkt sich im Wesentlichen auf Mietausfälle und temporäre Leerstände.

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind gestiegen. Mit der Strategie unsere Wohnungsbestände stetig weiter zu verbessern, wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Mietausfälle sollten im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend bleiben. Bei den Heiz- und Betriebskosten wird sich die steigende Tendenz fortsetzen. Für unseren Bestand bestehen weitgehende Interessentenanfragen. Problematisch sehen wir jedoch die sich verändernden Wohnungssuchenden. Das verfü-

bare Haushaltseinkommen bei jugendlichen Wohnungsbewerbern und Rentnern wird zunehmend weniger. Die Verweildauer in den Wohnungen wird kürzer und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Mietwohnung wird geringer.

Zinsentwicklung

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

Die Kreditbeschaffung verlief, auf Grund unserer vertrauensvollen Beziehungen zu unseren Finanzpartnern, aber auch als Folge unserer soliden Geschäftslage, problemlos. Unser Bonitätsindex ist weiterhin mit sehr gut ausgewiesen. Im Rahmen der jährlichen Bilanzanalysen werden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet und Eckwerte für die mittelfristige Planung vorgegeben. Dabei wurden weder existentielle Gefährdungspotentiale für das Unternehmen noch bedrohlich belastende Einflüsse auf den Geschäftsverlauf festgestellt. Das Fremdkapital wurde als angemessen und die Zinsbelastung als durchaus tragbar befunden.

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

Geschäftspartner

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

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die für uns tätigen Handwerksbetriebe





sind bei Mitgliedern, Mietern und Wohnungseigentümergeinschaften als zuverlässige und seriöse Partner bekannt.

Chancenbeurteilung

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

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

Bedenklich erweist sich die Entwicklung der Baukosten als entscheidender Preistreiber beim Neubau. Dazu kommen noch Rechts- und Energievorschriften, Bauverordnungen, Vorschriften für Tiefgaragen, Autoabstellplätze oder Fahrradabstellplätze, Aufzugsanlagen, die Dach- und Wandbegrünungen und vieles mehr, welche dazu führen, dass Wohnen teurer wird. Der Preisanstieg der letzten 10 Jahre betrug bei GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 47%. Ähnlich verhält es sich auch bei den Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Hohe Herstellungskosten und bezahlbare Mieten sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur schwer vereinbar. Die Folgekosten aus der Wartung der technischen Anlagen sind steigend und beachtenswert.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Dieser Auftrag ist in §1 der Satzung seit dem Gründungsjahr 1919 festge-

schrieben. Wenn wir den beiden ersten Anforderungen zweifelsfrei gerecht werden, so wird der Begriff sozial verantwortbare Wohnungsversorgung stets schwieriger zu vermitteln.

Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016 entsprach den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des Vorjahres aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden auch im Rahmen kommender Wirtschaftspläne weiter für unsere Mitglieder an der Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes arbeiten.

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

2.5 Prognosebericht

Ausblick

Die Prognose einer stabilen Geschäftsentwicklung wird sich aufgrund der weitgehend konstanten Mieteinnahmen und der soliden Finanzierungsbasis auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Als Konsequenz der steigenden Lebenserwartung und der erhöhten energetischen Anforderungen an Wohnimmobilien sind auch über das Jahr 2016 weitere Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig.

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

Die Baugenossenschaft Münster a.N. eG wird auch in Zukunft die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre fortführen. Vorstand und Aufsichtsrat haben ein beachtliches Modernisierungs- und Bauprogramm für die kommenden Jahre beschlossen



sowie eine langfristige Instandhaltungsplanung auf Basis der Bestandserhebung und Bedarfsbewertung entwickelt.

Auch für das Jahr 2017 haben wir hohe Investitionen vorgesehen.

Neubautätigkeit

In der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen entsteht eine moderne Doppelhaushälfte mit 7 Wohnungen, 5 Stellplätzen und 14 Fahrradstellplätzen. Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse wird barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Die Bauvorbereitung sowie der Stand der Planungen und Genehmigungen befinden sich im Zeitplan. Bis zum Jahresende soll der Rohbau erstellt werden, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2017 vorgesehen. Laut Investitionsplan sind für das Jahr 2017 Kosten in Höhe von 1 Mio. Euro vorgesehen. Die Nachfrage für diese Wohnungen zwischen dem Neckar und den Weinbergen ist groß – wir gehen deshalb von einer zügigen Vermietung aus. Als Durchschnittsmiete für den Neubau wird 12,00 Euro pro Quadratmeter angestrebt.

Modernisierung

Geplante Schwerpunkte unserer Modernisierungstätigkeit werden die Flachdachmodernisierung mit Austausch der Dachflächenfenster in der Seeadlerstraße 2, 4, 6, und 12 in Stuttgart-Neugereut sowie der Umbau einer bestehenden Gewerbeeinheit zu einer Wohnung in der Elbestraße 40 in Stuttgart-Münster, sein. Die Kosten sind auf 550 Tsd. Euro veranschlagt.

Instandhaltung

Wie geplant wird ein Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit im Jahr 2017 die Strangmodernisierung, 1. Bauabschnitt, in der Wallensteinstraße 25 sein. Betroffenen sind 10 Wohneinheiten (4-Zimmerwohnungen) und die im Untergeschoß befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Investitionsplan sind dafür 700 Tsd. Euro vorgesehen. Für die allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand (Kleinreparaturen) ist für das Geschäftsjahr 2017 ein Betrag in Höhe von 120 Tsd. Euro vorgesehen.

Weiterhin werden die bei Wohnungswechsel frei werdenden älteren Wohnungen auf ihren Standard überprüft und ggf. durch umfassende Modernisierung an die zeitgemäßen Wohnungsansprüche angepasst. Wir rechnen hierbei zwischen 15 und 20 Wohneinheiten bis zum Jahresende 2017 und einem Aufwand in Höhe von 450 Tsd. Euro. Für Einzelmaßnahmen und sonstige Instandhaltung sind weitere 130 Tsd. Euro geplant.



Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2017 Investitionen in Höhe von 2.950 Tsd. Euro vorgesehen – eine beachtliche Summe für unsere Unternehmensgröße. Doch die Ertragskraft der Genossenschaft ist stark genug, um auch diese Aufwendungen zu schultern. Begünstigt durch die aktuell niedrigen Bauzinsen werden wir unsere Investitionstätigkeit auch weiterhin auf hohem Niveau fortführen.

Gebäude auf dem technischen Prüfstand

Die Bestandserhebung mit der Software „Analysis Suit / mevivo“ dokumentiert den Gebäudezustand und die daraus resultierenden Investitionen. Dabei lassen sich Dringlichkeiten und Rangfolgen abbilden. Auch im Jahr 2017 wird die Firma wowi-Consult Gebäudebegehungen vornehmen. Hierbei werden besonders die Veränderungen zum letzten Erhebungsjahr dokumentiert und die Außenanlagen sowie die Verkehrssicherungsauflagenerfüllung überprüft, dokumentiert und bewertet. Für alle Gebäude liegen verbrauchsorientierte Energiepässe vor. Die ersten bedarfsorientierten Energiepässe sind erstellt. Ebenso gibt es für alle Gebäude Thermografieaufnahmen, die Rückschlüsse auf die energetischen Gegebenheiten, Dämmungen und Abstrahlungen aufzeigen.



Wirtschaftlichkeit und Mitgliedernähe haben Priorität

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



Unser Konzept: anspruchsvoll und zukunftsorientiert

Unser Modernisierungskonzept erfüllt die gehobenen Ansprüche: Zeitgemäße Energiewirtschaft, moderner Komfort, ansprechende Gestaltung bis hin zur zukunftsorientierten multimedialen Ausstattung haben gleichermaßen Einzug in unsere modernisierten Objekte genommen. Derart aufwendig modernisierte Gebäude sind trotz öffentlicher Förderung kurzfristig nicht immer rentabel. Dennoch sind wir davon überzeugt, dass wir mit unserer anspruchsvollen Strategie die Bedürfnisse des Marktes am besten erfüllen, unsere Wohnungsbestände gut erhalten und so den richtigen Weg in die Zukunft beschreiten.

Die Baugenossenschaft unternimmt große Anstrengungen um ihren Wohnungsbestand den zeitgemäßen und marktgerechten Wohnbedürfnissen anzupassen. Dabei werden Umbauten zu altersge-

rechten Wohnungen immer wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat, schon seit vielen Jahren in der Genossenschaft zuhause ist und es auch bleiben möchte. Den veränderten Bedürfnissen dieser älter werdenden Menschen müssen und möchten wir Rechnung tragen, um ihnen die Möglichkeit zu geben so lange wie möglich in ihren Wohnungen zu leben.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die geplanten Investitionen in den kommenden Jahren sind beachtlich und können gemäß Zeitstufenplan erfüllt werden, wenn in diesem Zusammenhang die Mieteinnahmen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls entsprechend angepasst werden. Die Durchschnittsmiete beträgt 7,55 Euro pro qm und ist damit immer noch auf einem im Vergleich zur Marktmiete niedrigen Niveau. Wir erwarten, über Preisanpassungen bei den Neuvermietungen, eine Erhöhung der Sollmieten um ca. 1,0 % für das Geschäftsjahr 2017.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 geht von einem operativen Jahresfehlbetrag in Höhe von 544,0 Tsd. Euro aus. Mit dem Gewinnvortrag 2016, in Höhe von 495,9 Tsd. Euro und 150,0 Tsd. Euro Zuweisung aus der Bauerneuerungsrücklage wird aus dem Bilanzgewinn die Dividendenzahlung gewährleistet werden.

Im ersten Quartal 2017 ist insgesamt keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Daher gehen wir von der Erreichung der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft aus. Der bisherige Verlauf entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der vom Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinschaftlichen Sitzung am 14. Dezember 2016 beschlossen wurde.



Fazit

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

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

Wir sind innovativ und zukunftsorientiert, unsere Mitglieder fühlen sich gut betreut und wohnen gerne bei uns.

Wir sind ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und für die Landeshauptstadt Stuttgart – wir leben „Das Bündnis für Wohnen“! Und das soll auch so bleiben.

Stuttgart, den 15.05.2017

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl

Kanzleiter

Weigelt



Gewinnverteilungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnissrücklagen keinen Gebrauch gemacht. Lediglich die gesetzliche Zuweisung in Höhe von 31.000,00 Euro wurde vorgenommen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2016 beträgt **573.059,09 Euro**.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2016 in Höhe von **1.927.775,72 Euro** werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von **77.111,03 Euro**, ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag in Höhe von **495.948,06 Euro** wird auf neue Rechnung vorgetragen.



3. Jahresabschluss

3.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.758,14	4.238,70
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.308.403,67		21.064.379,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	310.075,48		326.657,51
Grundstücke ohne Bauten	75.490,75		75.490,75
Technische Anlagen und Maschinen	197.509,83		214.643,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.275,16		101.542,02
Bauvorbereitungskosten	72.888,29	21.085.643,18	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		21.090.151,32	21.789.701,55
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	993.748,05		863.406,50
Andere Vorräte	2.215,55	995.963,60	2.102,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.892,30		17.425,19
Sonstige Vermögensgegenstände	84.171,30	98.063,60	90.969,48
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.827.596,81		717.405,91
Bausparguthaben	297.017,24	2.124.614,05	220.989,34
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.338,00		7.515,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.246,54	7.584,54	2.212,96
Bilanzsumme		24.316.377,11	23.711.728,61



PASSIVSEITE	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.760,00		23.040,00
der verbleibenden Mitglieder	2.062.433,87	2.104.193,87	1.927.775,72
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	956.653,12		925.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 31.000,00 Vorjahr Euro 38.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	2.819.811,60		2.819.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00 Vorjahr Euro 220.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.645.279,48	7.421.744,20	3.645.279,48
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	298.688,26		257.998,68
Jahresüberschuss	305.370,83		370.083,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	31.000,00	573.059,09	258.000,00
Eigenkapital insgesamt		10.098.997,16	9.711.642,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	789.972,00		797.719,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	303.728,77	1.145.700,77	167.052,95
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.218.442,82		11.393.129,05
Erhaltene Anzahlungen	1.329.698,39		1.022.942,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.569,47		46.702,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.036,67		300.078,47
Sonstige Verbindlichkeiten	188.393,98	13.053.141,33	196.709,84
Rechnungsabgrenzungsposten		18.537,85	23.751,55
Bilanzsumme		24.316.377,11	23.711.728,61



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.349.899,07		4.320.084,67
b) aus Betreuungstätigkeit	72.332,72		64.422,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.750,68	4.456.982,47	34.712,66
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		130.341,55	117.581,64
Sonstige betriebliche Erträge		69.600,09	26.082,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.061.733,75		1.671.426,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.655,56	2.069.389,31	1.857,00
Rohergebnis		2.587.534,80	2.889.600,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	577.858,65		504.089,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	93.388,31	671.246,96	346.248,18
davon für Altersversorgung:			
Euro -16.678,95			
Vorjahr Euro 251.749,12			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		855.381,69	807.153,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.766,45	425.125,52
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	137,50		127,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.353,20	1.490,70	909,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		323.973,82	334.077,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		67,36	0,00
Ergebnis nach Steuern		409.589,22	473.942,19
Sonstige Steuern		104.218,39	103.858,24
Jahresüberschuss		305.370,83	370.083,95
Gewinnvortrag		298.688,26	257.998,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		31.000,00	258.000,00
Bilanzgewinn		573.059,09	370.082,63



3.3 Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

Bis zum Jahr 2000 wurde die Restnutzungsdauer nach Modernisierungsmaßnahmen um 15 Jahre verlängert. Nach umfangreichen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt. Das Gebäude in der Illerstraße 19/21 (VE 60/Neubau) wird mit 3% abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestraße 84/86 (VE 26) werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Balkonanbauten ohne umfassende Gebäude-modernisierung werden mit linear 10% abgeschrieben. Für das Verwaltungsgebäude (VE 18) wurde die Restnutzungsdauer nach abgeschlossenem

Umbau auf 30 Jahre festgesetzt. Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen € 150,00 und € 1.000,00 netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% abgeschrieben.

Umlaufvermögen

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

Rechnungsabgrenzung

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

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5%-igen Gehalts- und Rentenanpassungen errechnet sind. Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre, bzw. 4,01% (Stichtag Dezember 2016 / Restlaufzeit 15 Jahre). Die Differenz der Rückstellungswerte mit dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz ergibt einen Betrag von € 99.654,00. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2016 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl.

Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 99.654,00 entfällt die Ausschüttungssperre. Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten Sonstige be-

triebliche Erträge ausgewiesen.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.168,44				18.168,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.740.646,67	36.633,92			36.777.280,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.040.187,84				1.040.187,84
Grundstücke ohne Bauten	116.167,33				116.167,33
Technische Anlagen und Maschinen	293.534,69				293.534,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.321,19	47.205,35	35.513,28		298.013,26
Bauvorbereitungskosten	0,00	72.888,29			72.888,29
	38.476.857,72	156.727,56	35.513,28	0,00	38.598.072,00
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	2.750,00				2.750,00
	2.750,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt	38.497.776,16	156.727,56	35.513,28	0,00	38.618.990,44

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind

€ 993.748,05 (Vorjahr € 863.406,50) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	24.140,66 Euro
Gesetzliche Prüfung	38.000,00 Euro
Bilanzerstellung/Steuerberatung	19.000,00 Euro
Verwaltungskosten	80.355,35 Euro
Instandhaltungen innerhalb von 3 Mon.	120.000,00 Euro
Prozessrisiken	22.232,76 Euro

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

Forderungen	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Sonstige Vermögensgegenstände	32.531,09	40.703,07



Stuttgarter Wohnungsunternehmen als Handlungsbevollmächtigter bis zum 31.12.2016 übernommen. In dieser Eigenschaft wurden im Namen der Baugenossenschaft Münster zwei Treuhandkonten geführt. Folgende Salden werden zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Marketinginitiative	Girokonto Nr. 2724463	€ 91.491,58
	ARGE Stuttgart	
	Girokonto Nr. 8575551	€ 1.383,27

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibung Abgänge	Abschreibung Umbuchungen	Abschreibung Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
13.929,74	2.480,56				16.410,30	4.238,70	1.758,14
15.676.267,24	792.609,68				16.468.876,92		20.308.403,67
713.530,33	16.582,03				730.112,36		310.075,48
40.676,58					40.676,58		75.490,75
78.891,56	17.133,30				96.024,86		197.509,83
184.779,17	26.576,12	34.617,19			176.738,10		121.275,16
0,00							72.888,29
16.694.144,87	852.901,13	34.617,19			17.512.428,82		21.085.643,18
							2.750,00
0,00	0,00	0,00			0,00		2.750,00
16.708.074,61	855.381,69	34.617,19			17.528.839,12		21.090.151,32

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.218.442,82 (11.393.129,05)	747.766,06 (618.030,84)	2.940.075,00 (3.288.384,06)	7.530.601,76 (7.486.714,15)	11.218.442,82 (11.393.129,05)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.329.698,39 (1.022.942,72)	1.329.698,39* (1.022.942,72)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.569,47 (46.702,48)	93.794,99 (42.759,13)		3.774,48 (3.943,35)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.036,67 (300.078,47)	210.745,01 (292.262,81)	8.291,66 (7.815,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	188.393,98 (196.709,84)	188.393,98 (196.709,84)				
Gesamtbetrag	13.053.141,33 (12.959.562,56)	2.570.398,43 (2.172.705,34)	2.948.366,66 (3.296.199,72)	7.534.376,24 (7.490.657,50)	11.218.442,82 (11.393.129,05)	GPR GPR

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



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	30.716,00 Euro	24.300,00 Euro

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

Sonstige betriebliche Erträge	Euro
Erträge aus früheren Jahren	2.535,46
Auflösung von Rückstellungen	4.773,73
Erträge aus Anlagenverkäufen	5.406,43
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	42.770,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibung auf Mietforderungen	2.911,74
Wodis Projektkosten	59.185,11
Aufwendungen für frühere Jahre	1.269,43

D. Sonstige Angaben

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

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

Es bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse und es werden 8 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	1.221
Zugang 2016	60
Abgang 2016	51
Ende 2016	1.230

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 138.304,28 erhöht.

Die Haftsumme beträgt 196.800,00 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,00 Euro 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)
Herbert Weigelt Beamter i. R. (Schriftführer)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Stuttgart, den 02.05.2017

Der Vorstand:

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt



4. Erläuterungen zum Jahresabschluss

4.1 Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Die Abschreibung erfolgt auf die Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Zugänge im Geschäftsjahr beinhalten Kosten für die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Elbestraße 132 in Höhe von 36,6 Tsd. Euro und Bauvorbereitungskosten für den Neubau in der Wilnaer Straße 34 in Höhe von 72,9 Tsd. Euro.

Abschreibungen

Bei den selbst erstellten Neubauten Illerstraße 19-21 und Elbestraße 120-124 erfolgt die Afa in den ersten 5 Jahren mit 3% anschließend mit 2%. Die Abschreibungsgrundsätze sind in den allgemeinen Angaben ausführlich erläutert, im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Änderungen der Abschreibungsgrundsätze vorgenommen.

Ausweis

Der Ausweis betrifft 88 Mietwohngebäude mit 628 Wohneinheiten, 3 gewerbliche Einheiten, 1 Geschäftsstelle, 1 Nachbarschaftstreff und 3 Lager der Baugenossenschaft sowie 140 Garagen und 101 Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der Wohn- und geschäftsbauten beträgt 41.039,22 qm. Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

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

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Grundstücke ohne Bauten

Weiterhin werden unverändert 6 Gartengrundstücke mit einer Gesamtfläche von 4.402 qm ausgewiesen. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Technische Anlagen und Maschinen

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

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

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Zugang betrifft einen Pkw sowie den Sammelposten 2016 für verschiedene geringwertige Wirtschaftsgüter. Abgegangen mit einem Buchwert in Höhe von 0,00 Euro ist der GWG-Sammelposten 2012.

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

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Bauvorbereitungskosten

Ausgewiesen werden angefallene Bauvorbereitungskosten (Planung und Baugenehmigung) für das geplante Neubauhvorhaben in der Wilnaer Straße 34.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Finanzanlagen

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



Umlaufvermögen **Unfertige Leistungen**

Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Betriebskosten einschließlich Heizungs- und Wasserkosten.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Auflistungen Anlage 3.

Andere Vorräte

Ausgewiesen werden zwei Herde für Einbauküchen sowie vorrätige Lüfterfilter und Leuchtmittel.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Ausgewiesen werden rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen

Forderungen aus Vermietung	12.109,60 Euro
Sonstige Mietforderungen	<u>1.782,70 Euro</u>
Bilanzausweis	13.892,30 Euro

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Bilanzausweis 84.171,30 Euro enthält als große Posten die Forderungen in Höhe von 7.320,71 Euro an das Finanzamt aus Umsatzsteuer 2015, Schadensersatzansprüche an Versicherungen in Höhe von 19.807,57 Euro, die Instandhaltungsrücklagen für die WEG Freibergstraße 34 und Freibergstraße 68 in Höhe von 32.531,09 Euro sowie die bis zum Jahresende bezahlten laufenden monatlichen Hausgelder in Höhe von 23.558,04 Euro.

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben bei verschiedenen Kreditinstituten werden mit 1.827.596,81 Euro ausgewiesen. Kassenbestand (2.728,18 Euro) und Kassenbericht stimmen überein.

Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.

Bausparguthaben

Ausgewiesen wird ein Guthaben in Höhe von 297.017,24 Euro bei der Wüstenrot Bausparkasse. Die Bausparsumme des Vertrages mit der Nr. 61 634 3815 beträgt 520.000,00 Euro, die mit der Nummer 64 876 9202 weitere 1.050.000,00 Euro. Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.

Rechnungsabgrenzungsposten **Geldbeschaffungskosten**

Der Ausweis beinhaltet 5.338,00 Euro Geldbeschaffungskosten. Die Abschreibungen werden nach der Dauer der Zinsbindung bzw. der Laufzeit des Darlehens bemessen.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

Andere Rechnungsabgrenzungen

Der Ausweis beinhaltet 2.246,54 Euro für Kosten mit Leistungszeitraum 2016.

PASSIVA **Eigenkapital**

Geschäftsguthaben

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 9 gegenüber dem Vorjahr erhöht, die der Geschäftsanteile um 756. Ausgewiesen werden Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 2.062.433,87 Euro. Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder belaufen sich auf 41.760,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 138.304,28 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 196.800,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,00 Euro erhöht. Die Gesamtsumme der Geschäftsguthaben beträgt zum Jahresende 2.104.131,87 Euro.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 8 – 12.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Aus dem Jahresüberschuss 2016 wurden 31.000,00 Euro (10 % Pflichtzuweisung laut Genossenschaftsgesetz) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Sie hat sich dadurch auf 956.653,12 Euro erhöht.

Bauerneuerungsrücklage

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt 2.819.811,60 Euro. Aus dem Jahresüberschuss 2016 wurden keine Zuweisungen vorgenommen.

Andere Ergebnisrücklagen

Bilanzausweis 31.12.2016 beträgt unverändert 3.645.279,48 Euro.

Verwendung - Bilanzgewinn 2015

Gemäß dem Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2016 wurde aus dem Bilanzgewinn 2015 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % des Geschäftsguthabens am 01.01.2015, mit einer Gesamtsumme von 71.394,37 Euro, vorgenommen. Die Auszahlung erfolgte satzungsgemäß 14 Tage nach der Mitgliederversammlung. Der danach verbliebene Betrag in Höhe von 298.688,26 Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Ermittlung Bilanzgewinn 2016

Jahresüberschuss	305.370,83 Euro
Gewinnvortrag	298.688,26 Euro
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-31.000,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 Euro
Bilanzgewinn	573.059,09 Euro

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer Renten- und Gehaltssteigerungen in Höhe von jeweils 1,5 % gebildet.

2. Zur Ermittlung der Verpflichtung wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,89 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,01 % (Stichtag Dezember 2016/10-Jahreszinssatz) zugrunde gelegt.

3. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahresbetrachtung (3,24 %) bzw. 10-Jahresbetrachtung (4,01 %) ergibt einen Betrag von 99.654,00 Euro. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6, S2 HGB der Ausschüttungssperre.

4. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2016 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 99.654,00 Euro entfällt die Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach dem HGB in der bis zum 25.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S 1 EGHGB beibehalten. Unverändert werden weiterhin davon noch verbliebene 52.000,00 Euro ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

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

Steuerberatung und Bilanzierungskosten	19.000,00 Euro
Prüfungskosten 2015	20.000,00 Euro
Prüfungskosten 2016	18.000,00 Euro
Rückstellung für Verwaltungskosten	25.000,00 Euro
Prozessrisiken	22.232,76 Euro
Archivierungskosten	5.962,00 Euro
Berufsgenossenschaft	4.000,00 Euro
Rückstellung für Resturlaub 2016	24.140,66 Euro
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	120.000,00 Euro
Sonstige Rückstellungen	45.393,35 Euro
Gesamtrückstellung	303.728,77 Euro

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

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

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 33.



Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

Stand 01.01.2016	11.393.129,05 Euro
Darlehenszugänge	405.000,00 Euro
Planmäßige Tilgung	635.770,01 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Abgang	1.012,12 Euro
Rückständige Zins- und Tilgungsraten Zugang	<u>57.095,90 Euro</u>
Bilanzausweis 31.12.2016	11.218.442,82 Euro

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

Erhaltene Anzahlungen

Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen für Heizung, Wasser und Betriebskosten in Höhe von 1.329.698,39 Euro, die im Rahmen der Umlageabrechnungen 2015 und 2016 abgerechnet werden. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Überzahlungen aus Mieten und Umlagen 97.569,47 Euro
Der Betrag enthält einen wesentlichen Teil Guthaben aus Betriebskosten 2015 die im Januar 2016 verrechnet bzw. ausgezahlt wurden.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Anlagen 4 und 15.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus: Bautätigkeit, Instandhaltung,

Sonstige L+L	68.648,10 Euro
Instandhaltung	84.296,10 Euro
Betriebskosten	56.093,09 Euro
Garantieeinbehalte (Konto 4421)	8.291,66 Euro
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.707,72 Euro</u>
Bilanzausweis	219.036,67 Euro

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Bilanzausweis 2016 188.393,98 Euro
Als größere Posten sind enthalten: Auseinandersetzungsguthaben (42.411,30 Euro), nicht abgehobene Dividende (128.823,20 Euro) und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (12.931,48 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sind einzeln aus Anlage 9 ersichtlich.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für das Jahr 2017 in Höhe von 18.537,85 Euro. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.





4.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Darin enthalten sind die Sollmieten für Wohnungen, Garagen, Abstellplätze und gewerbliche Räume in Höhe von 3.681.441,10 Euro, die abgerechneten Betriebs-, Wasser- und Heizungskosten in Höhe von 666.699,86 Euro sowie Erlöse aus Sondereinrichtungen, Satellitenanlagen und sonstigen Vermietungen in Höhe von 4.530,00 Euro.

Erlösschmälerungen sind als Folge kurzfristiger Leerstände bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entstanden. Zusammen mit den Heiz- und Betriebskosten sind 43.145,33 Euro angefallen. Der Einzelnachweis der Sollmieten ist aus Anlage 17, der Erlösschmälerungen aus Anlage 18 und der abgerechneten Umlagen aus Anlage 19 ersichtlich.

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

Ausgewiesen werden die vereinnahmten Verwaltergebühren aus der WEG-Betreuung in Höhe von 65.828,34 Euro sowie Gebühren aus sonstiger verwaltungsmäßiger Betreuung in Höhe von 6.504,38 Euro.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Bei den Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 34.750,68 Euro handelt es sich um Erlöse für Stromlieferungen aus dem Blockheizkraftwerk und den Photovoltaikanlagen sowie Erlöse für Mobilfunkstationen.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Ausgewiesen wird eine Bestandserhöhung in Höhe von 130.341,55 Euro. Diese ergibt sich aus dem Saldo der Bestandserhöhung aus nicht abgerechneten Kosten von 869.416,91 Euro und aus der Bestandsminderung der abgerechneten Ansprüche von 739.075,36 Euro.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Enthalten sind Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (42.770,91 Euro), Auflösung nichtverbraucher Rückstellungen (4.773,73 Euro), aus U1- Erstattungen von den Krankenkassen (13.010,29 Euro), Erträge aus Anlageverkäufen (5.406,42 Euro), Erträge früherer Jahre (2.535,46 Euro), Mahn- und Bearbeitungsgebühren (428,54 Euro) sowie andere sonstige Erträge (674,73 Euro).

Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen sind die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, bestehend aus den Betriebskosten in Höhe von 846.367,77 Euro, den Instandhaltungskosten mit 1.174.018,00 Euro sowie den anderen Aufwendungen in Höhe von 41.347,98 Euro. Von den Betriebskosten werden 846.367,77 Euro im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen weiterverrechnet.

Die Einzelnachweise ergeben sich aus Anlage 26.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Diese bestehen im Wesentlichen aus den Kosten für SAT-Anlagen, das Blockheizkraftwerk Illerstraße 19, Photovoltaikanlagen und sonstige Kosten der WEG-Verwaltung (7.655,56 Euro).

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

Ausgewiesen sind die Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle, die Ausbildungsvergütung, die Lohnkosten für die Raumpflege, Aufwandsentschädigungen für die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder, Rückstellungskosten aus Resturlaub sowie interne Kosten für Bilanzerstellung, Betriebskosten- und WEG-Abrechnungen für das Geschäftsjahr 2016.

Vom Personalaufwand einschließlich Sozialabgaben werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 22.679,17 Euro (Vorjahr 20.926,62 Euro) weiterverrechnet.



Hauswartkosten weiterverrechnet
als Betriebskosten 15.384,30 Euro
Haustechnikerkosten
weiterverrechnet als Heizkosten 7.294,87 Euro

Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung

Hier sind die gesetzlichen Pflichtabgaben (110.067,26 Euro), Aufwendungen für die Altersversorgung (21.691,05 Euro) und die Veränderung zur Pensionsrückstellung (-38.370,00 Euro) erfasst.

Abschreibungen

Ausgewiesen werden 855.381,69 Euro Abschreibungen für Vermögensgegenstände des immateriellen Anlagevermögens und Sachanlagen. Abschreibungsgrundsätze sowie Abschreibungssätze sind im Bilanzanhang ausführlich erläutert. Der Einzelnachweis der Abschreibungen für Bauten ist aus der Anlage 22, für die immateriellen Vermögensgegenstände und andere Sachanlagen aus Anlage 23 ersichtlich.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Höhe von 328.766,45 Euro beinhalten im Wesentlichen Post- und Telefonkosten, Kosten des Büromaterials und der Geschäftsräume, Versicherungsbeiträge, Kosten der Elektronischen Datenverarbeitung, Leasinggebühren für Büroausstattung, Unterhaltskosten Firmen-PKWs, Aufwendungen für die Mitgliederversammlung und den Aufsichtsrat, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Bilanzerstellung, Rechtsanwaltsgebühren, Verbandsbeiträge, Notargebühren und sonstigen Kosten des Unternehmens. Als besonderer Posten werden die Wodis-Projektkosten in Höhe von 59.185,11 Euro geführt.

Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Bei den Erträgen aus Wertpapieren in Höhe von 137,50 Euro handelt es sich um die Dividende für die Geschäftsanteile bei der Volksbank Stuttgart eG.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden 1.353,20 Euro Zinserträge aus Bankguthaben, Bausparverträgen und anteiligen WEG-Instandhaltungsrücklagen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Ausweis in Höhe von 323.973,82 Euro enthält die planmäßigen Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, Zinszahlungen gegenüber Kreditinstituten, Bereitstellungszinsen, Zinsen für Mietkautionen und Abzinsungsaufwand für Pensionsrückstellungen.

Der Einzelnachweis ist aus den Anlagen 13 und 25 ersichtlich.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Unter dieser Position werden 67,36 Euro Erstattung Körperschaftsteuer ausgewiesen.

Sonstige Steuern

Ausgewiesen wird die Grundsteuer für die Miethäuser und Geschäftsstelle in Höhe von 102.384,73 Euro, für die unbebauten Grundstücke 1.153,66 Euro und die KFZ-Steuer mit 680,00 Euro. Die Grundsteuer für die Miethäuser wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter umgelegt weiterverrechnet.

Der Einzelnachweis für die Grundsteuer ergibt sich aus Anlage 26.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss
2016 beträgt 305.370,83 Euro
Gewinnvortrag 298.688,26 Euro

Zuweisungen gemäß § 38 Abs. 2
der Satzung
- zur gesetzlichen Rücklage 31.000,00 Euro

Bilanzgewinn 2016 573.059,09 Euro

Stuttgart, den 15.05.2017

Der Vorstand

Rosenberg-Pohl Kanzleiter Weigelt



5. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016



Hubert Holzapfel,
Aufsichtsratsvorsitzender

In der am Montag, den 27. Juni 2016 stattgefundenen 92. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2015 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski ausgeschieden.

Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Vorsitzender	Hubert Holzapfel
Stellvertreter	Dietmar Bulat
Schriftführerin	Katja Krull
Prüfungsausschuss	Ronald Burkhardt Dietmar Bulat Katja Krull Rosemarie Wertz
Wohnungsausschuss	Frank Peichl Florian Frisch Renate Polinski Steffen Polinski

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2016 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2017 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

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

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



Nachdem die Bauvorhaben Mainstraße 124 sowie Elbestraße 132 abgeschlossen wurden, befasste sich der Bauausschuss mit der Neubauplanung Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen. Auf unseren Bauantrag vom 18. März 2016 bekamen wir dann am 12. Januar 2017 die Baugenehmigung zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten.

Weiter wurde der Bauausschuss ständig über die Neubauplanung Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg informiert. Am 29. Oktober 2016 besichtigte der Bauausschuss das Gebäude Wallensteinstraße 25 um dort die geplante Strangsanierung zu begutachten. Auch hier bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mietern für die kooperative Zusammenarbeit.

Der Jahresabschluss und der Bericht des Vorstandes des Jahres 2016 wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt, mit dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Geschäftsbericht des Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 samt Anhang zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu genehmigen.

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

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2016 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dietmar Bulat, Herr Florian Frisch, Herr Frank Peichl und Hubert Holzapfel aus.

Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl von Dietmar Bulat, Florian Frisch und Frank Peichl empfehlen. Hubert Holzapfel wird nach 35-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat nicht mehr kandidieren.

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

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

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

Stuttgart, den 15.05.2017

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Hubert Holzapfel

Die Genossenschaft im Überblick

Unternehmensdaten 31.12.2016

Gründung:	03.03.1919
Bilanzsumme:	24,32 Mio. Euro
Eigenkapital:	10,10 Mio. Euro
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung:	4,35 Mio. Euro

Mitglieder und Geschäftsanteile

1.230 Mitglieder haben 12.913 Geschäftsanteile. Jedes Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft mit mindestens einem Pflichtanteil in Höhe von 160,00 Euro. Bei Vergabe einer Wohnung sind laut Satzung über diesen Pflichtanteil hinaus noch 9 weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (Geschäftsguthaben 1.600,00 Euro).

Personal

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

Im Eigentum der Genossenschaft

befinden sich 88 Mietwohngebäude mit 628 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen), mit 3 Gewerbeeinheiten (u.a. Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Postfiliale, Fernsehreparaturwerkstatt) und 1 Geschäftsstelle. Darüber hinaus 8 Photovoltaikanlagen, 1 Blockheizkraftwerk, 1 Versammlungsraum, 1 Nachbarschaftstreff, 3 Lagerräume, 6 Tiefgaragenbauten, 11 Garagenbauwerke und 1 Garagendeck mit insgesamt 212 Garagenplätzen sowie 146 PKW-Stellplätze im Freien. Die Gemeinschaftswaschküchen (drei) sind mit modernen Geräten ausgestattet.

Der Wohnungsbestand ist überwiegend modernisiert, die Wohnungen sind mit Bad oder Dusche ausgestattet, die Beheizung erfolgt über Fernzentral-, Sammel- oder Etagenheizung, mehrheitlich sind Balkone vorhanden.

Instandsetzung und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden 1.276,2 Tsd. Euro in den Wohnungsbestand investiert. Für die Modernisierung und laufende Gebäudeinstandhaltung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.203,3 Tsd. Euro aufgewendet. Die Modernisierungsarbeiten der Wohngebäude Elbestraße 132 und Mainstraße 124 wurden abgeschlossen. Der Aufwand im Berichtsjahr betrug 36,7 Tsd. Euro für das Gebäude Elbestraße 132 und 69,9 Tsd. Euro für das Wohngebäude Mainstraße 124. Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden an den Gebäuden Moselstraße 81-87 und Moselstraße 89-93 vorgenommen. Der Aufwand betrug 399,6 Tsd. Euro. Die Fertigstellung erfolgt im Geschäftsjahr 2017.

Neubau

In Planung befindet sich das Bauprojekt in der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart Mühlhausen. Es werden 7 Wohneinheiten mit Autoabstellplätzen entstehen. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal des Geschäftsjahres 2017 vorgesehen. Der Planungsaufwand beläuft sich im Berichtsjahr auf 72,9 Tsd. Euro.

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Münster a.N. eG
 Auflage: 750 Exemplare
 Titelbild: Mainstraße 124, 70376 Stuttgart

Herstellung:

kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht GbR
 Gutenbergring 69a, D-22848 Norderstedt
 www.kahlkoepfe.com
 Fotos: bgm

*Gut und sicher wohnen
ein Leben lang!*



Geschäftsstelle:

Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart

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

Bereitschaftsdienst:

Gebäudetechnik 07 11- 59 50 506-4

Offene Besuchszeiten:

*Für Mitglieder, Mieter, Interessenten
und Besucher*

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

Für Wohnungseigentümer (WEGs)
Donnerstag von 10:00 bis 11:30 Uhr
und von 14:00 bis 15:30 Uhr

Weitere Sprechzeiten –
jeweils nach Vereinbarung