

Ulrich Gohl  
**Wohnen.  
Genossenschaft.  
Münster a. N.**



100 Jahre  
Baugenossenschaft  
Münster a. N. eG

Verlag im Zepherhaus



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG gegr. 1919

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

BERICHT ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR

**2019**



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG gegr. 1919

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

# VERWALTUNGSORGANE

## VORSTAND

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

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

**Herbert Weigelt**  
Beamter i. R.  
Schriftführer  
bis 30.06.2019

**Sven Lehmann**  
Feuerwehrbeamter  
Schriftführer  
ab 01.07.2019

## AUFSICHTSRAT

**Dietmar Bulat**  
Betriebswirt VWA  
Vorsitzender  
Prüfungsausschuss

**Renate Polinski**  
Bezirksvorsteherin  
Stellv. Vorsitzende  
Wohnungsausschuss

**Florian Frisch**  
Bauingenieur  
Wohnungsausschuss

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

**Sven Lehmann**  
Feuerwehrbeamter  
Prüfungsausschuss  
bis 30.06.2019

**Frank Peichl**  
Dipl.-Ingenieur  
Wohnungsausschuss

**Steffen Polinski**  
Dipl.-Ingenieur  
Wohnungsausschuss

**Rosemarie Wertz**  
Steuerbevollmächtigte  
Prüfungsausschuss

## IMPRESSUM

**Herausgeber**  
Baugenossenschaft  
Münster a. N. eG  
Auflage 1.700 Exemplare  
Titelbild s.u.  
Fotos bgm | [www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)

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

# INHALT

---

VERWALTUNGSORGANE	2
-------------------	---

---

INHALT	3
--------	---

---

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	4
-------------------------	---

---

VORWORT	5
---------	---

## 100 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. eG

Grußwort Bürgermeister Thomas Fuhrmann (Stadt Stuttgart)	6
Grußwort Frau Dr. Iris Beuerle (vbw)	7
Impressionen vom Jahresfest zum Jubiläum	8
Das Buch zum 100. Jubiläum der Baugenossenschaft Münster a. N. eG	10

## WIR ÜBER UNS

Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	12
Zum Tode des ehemaligen Aufsichtsratsmitglieds Manfred Buchmaier	13
Rückblick Mitgliederversammlung 2019	14
Wechsel im Vorstand	15
Jubilare	16
Daten und Fakten	17

## BERICHT DES VORSTANDES

### BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1. Allgemeine Rahmenbedingungen	18
2. Baugenossenschaft Münster a. N. eG im Überblick	19
3. Geschäftsentwicklung	20
4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23
5. Kennzahlen 2019	26
6. Prognosebericht	29
7. Chancen- und Risikenbericht	31
8. Sonstige Angaben	33

## JAHRESABSCHLUSS 2019

1. Bilanz	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
3. Anhang des Jahresabschlusses	39

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	46
----------------------------	----

---

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2018	47
--	----

---

## RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

## SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,



die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist im Jahr 2019 100 Jahre jung.

Es ist uns, wie in den letzten Jahrzehnten, gelungen, ein positives Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu erwirtschaften.

Dies liegt, trotz der erheblichen Investitionen, im Durchschnitt der letzten zehn Jahre und ist angesichts stetig steigender Bauhandwerker- und Bewirtschaftungskosten als Erfolg zu bewerten.

Sichtbar ist dieser in der Fertigstellung des Mehrfamilienhauses in der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen sowie in der Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg, mit dem Abschluss der Modernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, dem kompletten Austausch der Bäder in bewohntem Zustand und dem Neubau von 6 Wohneinheiten im Sockelgeschoss.

Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren sowie unseren Wachstumskurs mit zusätzlichen Neubau-Investitionen fortführen. Wir haben im Berichtsjahr die Baugenehmigung für den Neubau von 31 Wohnungen und 69 Stellplätzen in der Balthasar-Neumann-Straße / Mönchfeldstraße in Stuttgart-Freiberg beantragt. Weiterhin ist unser Ziel an dieser Stelle, den Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum in Stuttgart mittelfristig zu erhöhen. Der Städtebauliche Vertrag sowie inzwischen auch der Kaufvertrag für das angrenzende städtische Grundstück wurden unterzeichnet. Mit dem Abriss des Garagenhofes und dem Baubeginn wurde im März 2020 begonnen.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns darüber hinaus mit zwei weiteren Baugenossenschaften um ein Baugrundstück im Gebiet Neckarpark beworben. Dort möchten wir rund 31 Mietwohnungen erstellen. Die zeitlichen und auch inhaltlichen Planungen für dieses Bauvorhaben erweisen sich als äußerst schwierig. Aktuell wird seitens der Stadt Stuttgart davon ausgegangen, dass die Hochbauarbeiten frühestens Ende 2022 begonnen werden können.

Unsere Bauvorhaben verbinden die Zielsetzung zur Er-

stellung von bezahlbaren Wohnungen mit einem zeitgemäßen und altersgerechten Standard für unsere Genossenschaftsmitglieder.

Im Jahr 2019 feierte die Baugenossenschaft Münster das 100-jährige Jubiläum ihres Bestehens. Im Rahmen eines Sommerfestes haben wir diese Feier am 22.06.2019 mit unseren Mitgliedern, Mietern und Gästen begangen. Etwa 700 Teilnehmer haben trotz des regenreichen Wetters das Sommerfest bis in die frühen Morgenstunden genossen.

Nach wie vor werden wir, im Gedenken an die Gründer, unser Wohnungsangebot und unsere genossenschaftlichen Lösungen, wie auch Dienstleistungen, an den Mitgliedern, Mietern und Kunden ausrichten. 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. 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 2019 erneut entschieden, einem Auszubildenden die Chance aufzuzeigen, den Einstieg zum Berufsleben im Rahmen unserer Genossenschaft zu finden.

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

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE GÄSTE DES JUBILÄUMSFESTES DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. EG,



für mich ist es heute eine ganz besondere Freude, mit Ihnen das 100-jährige Jubiläum der BG Münster zu feiern. Ich freue mich deshalb, weil ich seit vielen Jahren eng mit der BG Münster verbunden war und ich nun in meiner Funktion als Vertreter der LHS Stuttgart Teil dieser Feier sein darf. Ich war

allein in den letzten Wochen bei einigen 100-jährigen Jubiläen verschiedener Organisationen. 100 Jahre Rotkreuzschwestern, 100 Jahre Volkshochschule, 100 Jahre Bauhaus, 100 Jahre Walldorfschule, 100 Jahre BG Friedenau und 100 Jahre BG Münster. Und das ist kein Zufall, weil in dem Gründungsjahr 1919 mit der Weimarer Verfassung in Deutschland die Demokratie einzog.

Am 10. Februar 1919 wurde von der am 19.01.1919 gewählten Nationalversammlung zunächst das Gesetz über die vorläufige Reichsgewalt beschlossen in dem die wichtigsten künftigen Verfassungsorgane und ihre Zuständigkeiten beschrieben wurden. Viele ihrer Artikel entstammen direkt der Pauluskirchenverfassung von 1849. Der Unterschied war jedoch, dass zukünftig nicht mehr die Monarchie als Staatsform galt. Die erste demokratische Verfassung Deutschlands wurde dann am 31. Juli 1919 in Weimar beschlossen und am 14. August 1919 verkündet. Warum erwähne ich dies?

Der eigentliche Gründungstag der BG Münster war nämlich bereit der 3. März 1919, d. h. die Gründer haben nicht bis zum Zustandekommen der Weimarer Verfassung im August 1919 gewartet, sondern nur 3 Wochen nach dem Zustandekommen des Gesetzes über die vorläufige Reichsgewalt, das dann von der Weimarer Verfassung wieder abgelöst wurde.

Im Ergebnis kann man sagen, den Münsterern konnte es 1919 gar nicht schnell genug gehen mit der Gründung einer Wohnbaugenossenschaft. Quasi ein Wind der ersten Stunde der Demokratie in Deutschland.

Wir haben also Grund zum Feiern, dies können die Verantwortlichen des Vorstandes und Aufsichtsrates und das gesamte Mitarbeiterteam der Baugenossenschaft Münster in diesem Jahr mit Stolz und Zufriedenheit betonen.

Wir haben Grund zum Feiern, dies können über die vielen Jahrzehnte hinweg auch alle Genossenschaftsmitglieder und Bewohnerinnen und Bewohner bestätigen, die dank der Baugenossenschaft ein angenehmes, verlässliches und zu fairen Konditionen vereinbartes Zuhause bekommen haben, oder wie es die Genossenschaft selbst beschreibt „gut und sicher wohnen“ und das bereits im 100sten Jahr.

Wir haben Grund zu feiern, dies können heute auch die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart sagen. Ich darf Ihnen – auch stellvertretend für Herrn Oberbürgermeister Kuhn – meinen herzlichen Glückwunsch zu Ihrem besonderen Jubiläum überbringen.

In der Chronik Ihrer Baugenossenschaft wird neben den Erfolgen und Errungenschaften eines stetig angewachsenen Gebäude- und Wohnungsbestandes auch immer wieder von Hemmnissen berichtet. Dort ist die Rede von Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung, von Verteuerung und Verknappung der Baumaterialien und den fortlaufenden Anstrengungen, die vormals errichteten Wohnungen zu erhalten und neuzeitig zu ertüchtigen, stets verknüpft mit der Entscheidung einer gesicherten Finanzierung. Das waren keine Auszüge aus dem aktuellen Geschäftsbericht, sondern aus der Chronik! Probleme und Fragen, die auch im Jahr 2019 nicht aktueller sein könnten.

Im Hinblick auf die wohnungspolitischen Debatten, wie beispielsweise fehlender und nicht mehr bezahlbarer Wohnraum, Sozialbindung vor Eigentum, Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverbot, schätze ich die gute, sachliche und unaufgeregte Arbeit der Baugenossenschaft Münster sehr und weiß, in ihr einen verlässlichen Partner der Stadt Stuttgart zu haben.

Ich wünsche allen Verantwortlichen und Tätigen innerhalb der Baugenossenschaft Münster viel Kraft und Engagement für zukünftigen Aufgaben.

Allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern auch weiterhin ein angenehmes Wohnen, ein freundliches Umfeld und gute Nachbarschaften. Herzlichen Dank für Ihre Einladung und uns Allen nun ein heiteres und entspanntes Jubiläumsfest.

**Thomas Fuhrmann**  
Bürgermeister  
für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen

## MIT QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT IN DIE ZUKUNFT



Ein Zuhause mit modernem, bezahlbarem Wohnen bietet die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG ihren über 1.200 Mitgliedern und Mietern. Seit 100 Jahren übernimmt sie damit Verantwortung für Mensch und Umwelt in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht. Die Wohnungs-

wirtschaft im vbw gratuliert zu diesem Erfolg, insbesondere in einem Marktumfeld, das in der Landeshauptstadt Stuttgart von Grundstücksengpässen, einer hohen Nachfrage und einer dynamischen Preisentwicklung geprägt ist. Bei der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1919 schlossen sich 71 Menschen zusammen, um den Gartenstadt- und Siedlungsgedanken zu verwirklichen und die Wohnversorgung von Arbeitern und kinderreichen Familien voranzutreiben. Beides gelang. Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat den Stadtbezirk Stuttgart-Münster geprägt, Quartiere geschaffen und für alle Schichten der Gesellschaft Wohnraum

erstellt. Von dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe ist nicht nur das Unternehmen selbst getragen, ebenso fordert er von jedem Mitglied ein gutes Stück Eigenverantwortung und Eigeninitiative. Lebenslanges Wohnrecht, Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und damit – in Zeiten, in denen das Sozialgut Wohnen vielerorts zum Spekulationsobjekt geworden ist – ein entschiedenes Maß an Sicherheit. Insgesamt 640 Wohnungen bietet die Baugenossenschaft Münster a. N. eG heute ihren Mitgliedern und sorgt verstärkt für eine altersgerechte Ausstattung und gute Wohnumfeldbedingungen. Sie setzt bei ihren Wohnungen auf Qualität und moderne Standards. Ebenso spielen die energetische Ausstattung und Gestaltung schon seit über 30 Jahren eine wichtige Rolle, womit die Genossenschaft eine Vorbildfunktion einnimmt.

Mit dem Weg des nachhaltigen Wirkens ist der Grundstein für den weiteren künftigen Erfolg gelegt. In diesem Sinne wünschen wir der Genossenschaft alles Gute!

**Dr. Iris Beuerle**

Verbandsdirektorin

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

7



Überreichung des Ehrenschildes „100 Jahre Baugenossenschaft Münster a. N. eG“ des vbw bei der Mitgliederversammlung 2019 von Herrn Prüfungsdirektor Gerhard Schorr



IMPRESSIONEN –  
100 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT  
MÜNSTER AM NECKAR eG | 22. Juni 2019



8







## EIN BUCH ZUM JUBILÄUM WOHNEN. GENOSSENSCHAFT. MÜNSTER A. N. 100 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. eG

Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums ließ die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ein besonderes Buch schreiben. Der bekannte Stuttgarter Chronist und Publizist Ulrich Gohl verfasste dieses lesenswerte und informationsreiche Werk, das seit dem Tag der Jubiläumsfeier am 22.06.2019 in der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62 zu erhalten ist.

10

Der Autor hat viel Zeit in Archiven verbracht und auch die wertvollen Jahresberichte des Genossenschaftsregisters im Amtsgericht studiert. Ganze eineinhalb Jahre hat er an diesem Jubiläumsbuch gearbeitet. Neben der spannenden Gründungsgeschichte der Baugenossenschaft und den Anfängen

des kommunalen Wohnungsbaus in Münster zeigt dieses Buch – mit vielen Bilderstrecken u.a. vom Jahr der Eingemeindung, Mitte der 30er Jahre sowie vom Wiederaufbau in der Nachkriegszeit – den Wandel von einer Bau- zu einer reinen Vermietungsgenossenschaft auf.

Weitblickende Männer haben vor 100 Jahren den Schritt gewagt und in Münster eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft gegründet. Das Ziel: Wohnungen zu schaffen, für Menschen, die nicht selbst dazu in der Lage waren. „Einer für alle und alle für einen“ wurde das Leitmotiv. Im Folgenden ein kleiner Überblick über die Geschichte.

### 100 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG – EINE KURZE CHRONOLOGIE

#### [1919]

Am 3. März findet in der Wirtschaft zum Lamm die Gründungsversammlung statt, 71 Personen treten in die „Baugenossenschaft Münster a. N.“ ein. Albert Ebert, Herbert Unfried, Albert Wölpert, Adolf Steichele und Wilhelm Koch bilden den Vorstand. Am 10. April wird die Unternehmung in das Genossenschaftsregister eingetragen. Der Spatenstich für die ersten 16 Häuser erfolgt am 24. September.

#### [1920]

Die ersten Genossenschaftsmitglieder beziehen ihre Häuser in der Freibergstraße und an der damaligen Pfadstraße (heutige Elbestraße).

#### [1929]

Im Mai wird das Verwaltungsgebäude in der Freibergstraße 62 bezogen.

#### [1930 / 31]

Seit der Gründung hat die Genossenschaft 96 Wohnungen in Erwerbs- und gleich viele in Mietshäu-

sern errichtet. Die Eingemeindung mit Stuttgart 1931 bringt eine finanzielle Erleichterung, was als Mietensenkung weitergegeben wird.

#### [1939-1945]

Von den 226 Mietwohnungen werden während des Krieges 87 Wohnungen beschädigt oder vernichtet. Von den 95 Erwerbshäusern werden 17 teilweise oder total zerstört. 38 Menschen verlieren dabei ihr Leben.

#### [1950er]

Die 50er Jahre stehen ganz im Zeichen des Wiederaufbaus, es gibt nur wenige Neubauten (u. a. Elbestraße 84, Brigachstraße 15/17, Moselstraße 103 Mainstraße 124). 1957 hat die Baugenossenschaft Münster bereits 468 Mitglieder zu verzeichnen.

#### [1958 und 1961]

In diesen Jahren werden mit den Neubauten in der Schirmerstraße 16/18 und Schirmerstraße 15,17,19 zwei Projekte in Mühlhausen verwirklicht. Damit





erweitert die Baugenossenschaft ihren Wohnungsbestand um insgesamt 30 Wohneinheiten.

#### [1963 / 64]

Die Baugenossenschaft erwirbt Baugrund in Freiberg, es werden 2 Gebäudeblocks in der Balthasar-Neumann-Str. 29-35 mit 38 Wohnungen gebaut. 1964 wird dort ein weiteres Großbauprojekt initiiert: ein 10-geschossiges Wohnhaus mit 60 Wohnungen in der Wallensteinstraße 25. Erstbezug ist im Jahre 1968.

#### [1970]

Trotz konjunktureller Schwankungen bleibt die Geschäftspolitik der Baugenossenschaft in den 70er Jahren konstant. Es wird auf den Bau von Eigentumswohnungen gesetzt, hauptsächlich in Neugereut. Dort entstehen im Regenpfeiferweg 25/27 und im Rohrdommelweg 14-18 insgesamt 60 neue Wohneinheiten. Zudem ist dieses Jahrzehnt von Modernisierung geprägt. Es werden nach und nach alle Wohnungen mit Bädern ausgestattet.

#### [1983]

In diesem Jahr beschließt die Baugenossenschaft ein Projekt, das sich äußerst unglücklich entwickelt. Es werden 3 Reihenhäuser in der Elbestraße und 24 Eigentumswohnungen in der Austraße 187, 187 A+B und Moselstraße 125 gebaut, allerdings ist bis zum Baubeginn nur ein kleiner Teil verkauft. Sehr ungewöhnlich, da das Interesse für solche Wohnungen bisher sehr groß gewesen ist. 1986 sind die meisten Wohnungen verkauft, man muss aber mit teuren Krediten den Leerstand überbrücken.

#### [1985]

In diesem Jahr hat die Baugenossenschaft einen Grund zu feiern: Die 1000-Mitglieder-Marke wird erreicht.

#### [1994]

Die Baugenossenschaft Münster a. N. feiert ihr 75-jähriges Bestehen. Aktuell besitzt sie keine nennenswerten Baugrundstücke mehr. Ein Ausbau des Bestandes ist nur mit Zukauf bereits vorhandener Gebäude möglich, etwa in der Elbestraße 69,

Weserstraße 23, Reihenhäuser in der Freibergstraße 52, Nagoldstraße 70 und Weserstraße 38.

#### [2000]

Das Hauptgeschäft besteht darin, die eigenen Wohnungen in Stand zu halten und nach den zeitgemäßen Wünschen und Ansprüchen der Mitglieder zu modernisieren.

#### [2003]

Die Baugenossenschaft beginnt mit ersten energetischen Modernisierungsmaßnahmen in der Balthasar-Neumann-Straße 25-35. Durch den Ausbau von Dachgeschossen in der Freibergstraße 37/39 und in der Elbestraße 66/68/70 entstehen 11 neue Wohnungen.

#### [2008]

In diesem Jahr wird mit der ökologischen Modernisierung der Häuser begonnen (Fassadendämmung, neue Kunststofffenster, Dachisolierung, Kellerdeckendämmung, Gaszentralheizung). Außerdem werden weitere Zukäufe in der Elbestraße, Murgtalstraße, Freibergstraße und Am Klosterhof getätigt.

#### [2011]

Die ersten Gebäude werden mit einer Solaranlage ausgestattet. Gemäß dem Motto „Fit für die Zukunft“, entsteht in der Illerstraße 19/21 ein barrierearmes Haus mit Aufzug bis in die Tiefgarage.

#### [2013]

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft wird erweitert und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

#### [2019]

Im Jubiläumsjahr ist die Baugenossenschaft im Besitz von 640 Wohnungen in 90 Häusern. Die Mitgliederzahl beträgt 1245 und die Anzahl der gezeichneten Anteile ist auf 14.000 angestiegen. Das 100-jährige Jubiläum wird am 22. Juni mit einem großen Fest begangen. Außerdem ist sie seit diesem Jahr aktiver „Partner der Energiewende der Landeshauptstadt Stuttgart“.



Seit der letzten  
Mitgliederversammlung  
sind verstorben:

## WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir  
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Klaus Sautter

Leonhard Sulzberger

Walter Rathgeb

Maria Jeschinski

Bernd Angermann

Renate Lenhart

Ruth Wertz

Karl Schenk

Werner Grunewald

Jochen Paul

Rolf Furtner

Berta Maria Wieser

Manfred Buchmaier

Thomas Gschwendtner

Werner Merkle

Werner Keinath

Ursula Keller

Das Schönste, was ein Mensch hinterlassen kann, ist ein Lächeln im Gesicht derjenigen, die an ihn denken.

Mit tiefer Betroffenheit haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred Buchmaier verstorben ist.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG trauert um unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied



## MANFRED BUCHMAIER

der uns am 7. Februar 2020 im Alter von 83 Jahren für immer verlassen hat.

Mit Herrn Manfred Buchmaier verlieren wir einen stets nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, präzisen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten, sympathischen Menschen. In seine Amtszeit fielen etliche bedeutsame Entscheidungen, die unter seiner Mitwirkung erfolgreich gemeistert wurden. Seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG, die er sich in 14-jähriger Arbeit im Prüfungsausschuss und als Schriftführer im Aufsichtsrat erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung.

Aufgrund seiner Verdienste wurde ihm vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Jahr 2004 die Ehrennadel in Silber verliehen.

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

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

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



## RÜCKBLICK MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2019



14

Um 17.40 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Dietmar Bulat am 24. Juni 2019 die 95. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 100. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten.

Prüfungsdirektor Herr Gerhard Schorr, geschäftsführender Vorstand des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., würdigte die BG Münster anlässlich des 100-jährigen Jubiläums und überreichte das Ehrenschild des vbw.

Als erste Baugenossenschaft wurde die BG Münster von Herrn Dipl.-Ing. Olaf Kieser, Geschäftsführer der Stadtwerke Stuttgart, als Partner der Energiewende der Landeshauptstadt Stuttgart ausgezeichnet. Er dankte unserem Vorstandsmitglied Herrn Manfred Kanzleiter für das Engagement um die Stadtwerke und überreichte die Partnerschaftsurkunde für die konsequente Nutzung erneuerbarer Energien und der Einsparung von klimaschädlichem CO<sup>2</sup> als Energiepartner der ersten Stunde.

Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Bulat das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2018 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 2018 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017. Der Jahresabschluss 2018 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen. Weiterhin beschlossen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2018 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die anwesenden Mitglieder genehmigten die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2018 und erteilten einstimmig Entlastung.

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.

Unser Vorstandsmitglied, Herr Herbert Weigelt, hat sich nach 30-jähriger Tätigkeit auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand verabschiedet. Herr Bulat und Herr Rosenberg-Pohl bedankten sich für sein Engagement und wünschten ihm alles Gute für die Zukunft. Zur Nachfolge von Herrn Herbert Weigelt wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 24.05.2019 Herr Sven Lehmann als Schriftführer ab dem 01.07.2019 in den Vorstand berufen.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehr-Museums e. V. unter Leitung von Bernd Jung wieder bestens. Den musikalischen Ausklang gestaltete die Chorgemeinschaft Münster 1898 e.V.

## WECHSEL IM VORSTAND

Ein Ehrenamt für das Wohl von Mitgliedern und Mietern der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ging nach über 30 Jahren zum 30.06.2019 zu Ende. Herr Herbert Weigelt, Jahrgang 1945, dessen Wurzeln und Lebensmittelpunkt seit 1983 in Stuttgart-Neugereut liegen, kann auf eine erfolgreiche Tätigkeit für die Baugenossenschaft Münster als Aufsichtsrat und nebenamtlicher Vorstand zurückblicken.

In Anerkennung seiner langjährigen Tätigkeit für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG und seines Einsatzes für das Genossenschaftswesen, wurde Herrn Weigelt im Oktober 2019 die Goldene Ehrennadel des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen. Herrn Weigelts Bodenständigkeit, Authentizität und Geradlinigkeit wurden und werden von Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern der Genossenschaft ebenso geschätzt, wie von seinen langjährigen Wegbegleitern im Vorstand und Aufsichtsrat. Ebenso wie die Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat auch er seine Wurzeln in der Region nie vergessen: Allen Menschen auf Augenhöhe zu begegnen, beruflich wie privat, ohne Ansehen von Titel oder Herkunft, und dabei immer das Wohl der Mitglieder und Mieter der Genossenschaft vor Augen – so bleibt Herr Herbert Weigelt auch über sein aktives Wirken hinaus in bester Erinnerung.

### GENOSSENSCHAFTLER UND FEUERWEHRMANN IN REINKULTUR ÜBERNIMMT STAFFELSTAB

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat Herrn Sven Lehmann mit Wirkung zum 1. Juli 2019 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Im Vorfeld hatte Herr Lehmann sein Mandat im Aufsichtsrat hierfür ruhen lassen.

Am 14.01.2020 wählte der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Münster a. N. eG bei der Besetzung des nebenamtlichen Vorstands Sven Lehmann auf 5 Jahre.

Herr Lehmann, Jahrgang 1973, wurde in der Mitgliederversammlung des Jahres 2018 in den Aufsichtsrat gewählt. Dort wurde er im Prüfungsausschuss eingesetzt. Seine Aufgabe als Schriftführer im Vorstand übernimmt er von seinem Vorgänger. Hauptberuflich ist er Beamter bei der Branddirektion der Landeshauptstadt Stuttgart. Herr Lehmann ist verheiratet und hat zwei Kinder.

15



Verleihung der Goldenen Ehrennadel



Verabschiedung von Herrn Herbert Weigelt



## WIR GRATULIEREN UNSEREN MITGLIEDSJUBILAREN IM JAHRE 2020

### 65 JAHRE

RICHARD HORAKH Mitglied seit 28.12.1955

### 60 JAHRE

SIEGFRIED JURCZYK Mitglied seit 4.11.1960

### 50 JAHRE

GERHARD KRAUS Mitglied seit 23.11.1970

GÜNTHER MÄGE Mitglied seit 23.11.1970

PETER SCHMUCKER Mitglied seit 23.11.1970

### 40 JAHRE

16

AGNES WIDMAIER Mitglied seit 07.03.1980

ROLF HASLANGER Mitglied seit 07.03.1980

RAINER GIMINT Mitglied seit 07.03.1980

MANFRED HOMMEL Mitglied seit 07.03.1980

SIEGLINDE GERBLICH Mitglied seit 07.03.1980

WALTER VOGL Mitglied seit 07.03.1980

BOZO BRAKUS Mitglied seit 07.03.1980

RENATE MARTIN Mitglied seit 07.03.1980

MONIKA HERTEL Mitglied seit 07.03.1980

ANNELIESE SCHICK Mitglied seit 07.03.1980

MANFRED RÖHRLE Mitglied seit 07.03.1980

ECKHARD BORT Mitglied seit 07.03.1980

WERNER HOFMANN Mitglied seit 02.09.1980

ROLAND GLATTHAAR Mitglied seit 02.09.1980

ERICH DIEBEL Mitglied seit 10.10.1980

BERTHOLD HAUSL Mitglied seit 10.10.1980

JUTTA STODUTO Mitglied seit 10.10.1980

UWE BAHNMÜLLER Mitglied seit 10.10.1980

CLAUS WÜRTELE Mitglied seit 10.10.1980

THOMAS  
JAKOB-LICHTENBERG Mitglied seit 10.10.1980

ANDREA SCHULZ Mitglied seit 10.10.1980

BIRGIT MARTIN Mitglied seit 27.11.1980



Jubilar- und Seniorenfeier am 16.10.2019



Jubilar- und Seniorenfeier am 30.10.2019

# DATEN UND FAKTEN 2019

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

**640**

ANZAHL WOHNUNGEN // 2019  
628 // 2018

**27.963.453,26**

EUR BILANZSUMME // 2019  
EUR 25.157.596,67 // 2018

**8.819.464,43**

EUR RÜCKLAGEN // 2019  
EUR 8.021.744,20 // 2018

**367**

ANZAHL GARAGEN UND  
STELLPLÄTZE // 2019  
364 // 2018

**606.639,10**

EUR JAHRES-  
ÜBERSCHUSS // 2019  
EUR 790.223,14 // 2018

**3.236.020,96**

EUR BESTANDS-  
INVESTITIONEN // 2019  
EUR 3.783.701,13 // 2018

**1245**

ANZAHL MITGLIEDER // 2019  
1220 // 2018

**2.239.840,00**

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN  
DER MITGLIEDER // 2019  
EUR 2.178.720,00 // 2018

**2**

ANZAHL  
AUSZUBILDENDE // 2019  
3 // 2018

17

**852**

VERWALTETE EINHEITEN IN DER  
FREMDVERWALTUNG // 2019  
818 // 2018

**24.711.490,52**

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2019  
EUR 22.872.611,36 // 2018

**41,58 %**

EIGENKAPITALQUOTE // 2019  
43,63 % // 2018

**41.849,17**

QM WOHNUNGS- UND  
GEWERBEFLÄCHE // 2019  
41.039,22 QM // 2018

**14.991.974,19**

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2019  
EUR 12.953.762,58 // 2018

**4**

EINRICHTUNGEN  
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2019  
4 // 2018

**62**

GEPLANTE NEUBAU-  
WOHNUNGEN BIS 2023

**4.963.678,76**

EUR UMSATZERLÖSE // 2019  
EUR 4.943.740,51 // 2018

**19,02**

EUR MODERNISIERUNG UND  
INSTANDHALTUNG  
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2019  
EUR 76,82 // 2018

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## 1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. EUR wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %. **18** Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

### 1.2. ENTWICKLUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,0 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu

Neubau Sockelgeschoss  
Wallensteinstraße 25



kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

## 2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. eG IM ÜBERBLICK

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

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird heute von 1.245 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.000 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (640 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 211 Garagen, 156 Stellplätze) sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 852 Einheiten (d. h. Wohnungen, Garagen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten).

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und geschäftsführender Vorstand ist Herr Michael-J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Herbert Weigelt (bis 30.06.2019), nachfolgend Herr Sven Lehmann (ab 01.07.2019) als Schriftführer, jeweils nebenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 10 Vollzeitbeschäftigte, 1 Teilzeitbeschäftigte, 5 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Ausbildungsverhältnisse zum Immobilienkaufmann (IHK).



### 3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2019 wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

#### 3.1. VERMIETUNG UND WOHNUNGSWECHSEL

Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich. Zufriedene Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren.

Die stetige Verringerung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel.

Im Berichtsjahr wurden 44 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 3 Kündigungen auf den 31.12.2019. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,4 %. Erfreulicherweise konnten 3 interne Tauschgesuche berücksichtigt werden und damit den veränderten Bedürfnissen dieser Mitglieder entsprochen werden.

20

Auf 6 Fälle (im Vorjahr 11) hat sich die Zahl der Mitglieder, die in ein Altenheim / Pflegeheim gezogen sind, verringert. Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben können und nach Möglichkeiten Unterstützung in der Betreuung finden.

Zu Beginn des Jahres wurden die im Rahmen des Umzugsmanagements freigehaltenen Wohnungen in den Gebäuden Wallensteinstraße und Balthasar-Neumann-Straße neu vermietet. Die 6 Neubauwohnungen in der Wilnaer Straße 34 wurden ab September vermietet. Insgesamt verzeichnet das Berichtsjahr 55 Neuvermietungen.

Die effektive Leerstandquote blieb, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei unter 1,0 %. Im Zuge der Vorbereitung der großen Modernisierungsmaßnahme in der Elbestraße 40 wurden 2 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit nicht mehr vermietet und den anderen 3 Mietern Tauschwohnungen angeboten.

Der Vermietungsprozess verlief erfolgreich, die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch.



### 3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

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

Für die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes, den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Gebäuden und Wohnungen haben wir im Berichtsjahr 3,24 Mio. EUR ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, einer Reinvestitionsrate von ca. 82,9 %, ein im Branchenvergleich überdurchschnittlicher Wert.

Die aktivierten Kosten 2019 betreffen im Wesentlichen die Ausgaben für den Neubau von 6 Wohnungen in der Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg (1,56 Mio. EUR) und die Fertigstellungskosten für das Mehrfamilienhaus Wilnaer Straße 34 (786,1 Tsd. EUR) in Mühlhausen.

Bauvorbereitungskosten für den Neubau an der Balthasar-Neumannstraße / Mönchfeldstraße (ehemals Garagenhof) sind in Höhe von 140,5 Tsd. EUR angefallen.

21

Mit dem Aufzugsanbau und der Fassadeninstandsetzung in der Wallensteinstraße 25 werden die Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2021 abgeschlossen. Dafür sind bereits Architekten- und Fachplanungskosten in Höhe von 87,1 Tsd. EUR entstanden, ebenso 22,9 Tsd. EUR für die Elbestraße 40.

Auch im Jahr 2019 wurde durch den Nutzerwechsel in einigen Fällen die Chance genutzt, die frei gewordenen Wohnungen für die neuen Mieter umfassend zu modernisieren und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Dabei sind wir unverändert bemüht Barrieren, soweit wie möglich, abzubauen. Im Zuge der Wohnungswechsel wurde bedarfsorientiert modernisiert. Für 12 Wohnungen mit umfangreicher Modernisierung wurden 359,3 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußböden, Zimmertüren, Bäder-, WC- und Küchen-Sanitäranlagen sowie die Elektrik erneuert. In 12 Wohnungen wurden größere Einzelmaßnahmen durchgeführt und dafür 52,9 Tsd. EUR investiert und weitere 88,4 Tsd. EUR für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung betragen 139,8 Tsd. EUR. Insgesamt wurde für die Bestandspflege 640,5 Tsd. EUR aufgewendet.

Die Geschäftsstelle  
der Genossenschaft  
in der Freibergstraße 62



Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 durch die vorgenommenen Mietanpassungen verbessert. Neben den Erhöhungen gemäß § 558 BGB wurden im Zuge von Mieterwechseln sowie nach Modernisierungen die Mieten angepasst. Unsere Mieten liegen trotzdem überwiegend deutlich unter den ortsüblichen

Vergleichsmieten in Stuttgart. Um die Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen und die Finanzkraft zu generieren, die wir auch für künftige Aufgaben benötigen, werden die Mieten auch zukünftig im Bedarfsfall moderat erhöht.

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

Schirmerstraße 16-18	5.431,33 EUR
Mainstraße 124	5.476,16 EUR
Brigachstraße 15-17	5.619,20 EUR
Weserstraße 23	6.237,57 EUR
Seeadlerstraße 2,4,6	7.128,51 EUR
Illerstraße 19-21	7.326,24 EUR
Neckartalstraße 413-415	7.419,24 EUR
Elbestraße 84-86	11.523,45 EUR
Elbestraße 40	22.902,40 EUR
Schirmerstraße 15,17,19	29.849,87 EUR
Austraße 183/185	30.460,35 EUR
Elbestraße 70 / Freibergstraße 43	45.348,04 EUR
Freibergstraße 44	57.241,42 EUR
Moselstraße 81, 83, 85, 87	75.070,48 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25-35	86.518,51 EUR
Moselstraße 103	89.206,42 EUR
Wallensteinstraße 25	187.677,80 EUR

22

### 3.3. NEUBAU

Gerne möchten wir das Wohnungsangebot unserer Baugenossenschaft weiter ausbauen, weshalb die Planungen unserer Neubauvorhaben zunehmend in den Fokus rücken. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte zur Verfügung stellen zu können, werden zugleich die Investitionssummen in unseren älteren Gebäudebestand tendenziell rückläufig sein.

zur Immobilienkauffrau. Eine besondere Herausforderung bestand darin, die zusätzlichen Möglichkeiten des neuen wohnungswirtschaftlichen EDV-Systems (Wodis-Sigma und Archiv Kompakt) in den Arbeitsalltag zu integrieren und auf unsere Belange anzupassen. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden. Der Vorstand dankt deshalb allen Beschäftigten für ihre hervorragende Arbeit und das gezeigte große Engagement.

### 3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG erfolgreich verlaufen. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle haben im Rahmen der Personalentwicklung erfolgreich an den angebotenen überbetrieblichen und internen Fortbildungen teilgenommen. Die Weiterbildung zum Instandhaltungsmanager wurde erfolgreich absolviert; ebenso die Ausbildung von Herrn Igor Iavnikov zum Immobilienkaufmann, welchen wir in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen haben. Des Weiteren haben wir seit September Frau Jasmin Weinhardt als neue Auszubildende

Austraße 183



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

### 4.1. VERMÖGENSLAGE

DIE VERMÖGENSLAGE DER GENOSSENSCHAFT STELLT SICH FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2018 UND 2019 WIE FOLGT DAR:

	31.12.2019 EUR	%	31.12.2018 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
<b>VERMÖGENSTRUKTUR</b>					
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	4,00	0,00	4,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN	24.708.736,52	88,36	22.869.857,36	90,91	+1.838.879,16
FINANZANLAGEN	2.750,00	0,01	2.750,00	0,01	0,00
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>					
UNFERTIGE LEISTUNGEN	954.656,97	3,41	951.695,42	3,78	+ 2.961,55
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN	2.196.165,08	7,85	1.199.180,15	4,77	+996.984,93
ÜBRIGES UMLAUFVERMÖGEN	100.476,69	0,37	132.581,74	0,53	-32.105,05
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	664,00	0,00	1.528,00	0,00	-864,00
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>27.963.453,26</b>	<b>100,00</b>	<b>25.157.596,67</b>	<b>100,00</b>	<b>+2.805.856,59</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>EIGENKAPITAL</b>					
	<b>11.627.823,53</b>	<b>41,58</b>	<b>10.976.560,22</b>	<b>43,63</b>	<b>+651.263,31</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>					
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	1.082.365,00	3,87	967.078,00	3,84	115.287,00
ÜBRIGE RÜCKSTELLUNGEN	242.387,68	0,87	244.010,09	0,97	-1.622,41
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND ANDEREN KREDITGEBERN	13.018.610,39	46,55	11.335.195,42	45,06	+1.683.414,97
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	1.139.693,95	4,08	1.112.484,57	4,42	+27.209,38
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN	833.669,85	2,98	506.082,59	2,01	+327.587,26
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	18.902,86	0,07	16.185,78	0,07	+2.717,08
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>27.963.453,26</b>	<b>100,00</b>	<b>25.157.596,67</b>	<b>100,00</b>	<b>2.805.856,59</b>

23

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG ist im Vorjahresvergleich um 2.805.856,59 EUR gestiegen.

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 1.838.879,16 EUR angestiegen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich, vor allem durch den Zugang Flüssiger Mittel um 966.977,43 EUR.

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöht sich um 25 Personen auf insgesamt 1245. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden

Mitglieder erhöht sich ebenfalls um 762 Anteile auf insgesamt 14.000 Anteile. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 121.760,00 EUR auf 2.239.840,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 31.12.2019 bei 199.200,00 EUR.

Bedingt durch die über den Tilgungen bzw. Rückzahlungen liegenden Darlehensaufnahmen sind per Saldo die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.683.414,97 EUR gestiegen.



## 4.2. FINANZLAGE

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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

ANGABEN IN KAPITALFLUSSRECHNUNG	TSD. EUR WJ 2019	TSD. EUR WJ 2018
<b>JAHRESFEHLBETRAG   JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>606,6</b>	<b>790,2</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	841,9	771,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	115,3	90,2
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	0,0	2,2
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,9	1,6
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-1,6	24,0
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-5,8
Zunahme kurzfristiger Aktiva	29,1	87,6
Zunahme kurzfristiger Passiva	337,6	-401,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	252,4	230,3
<b>CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>2.182,2</b>	<b>1.590,1</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	7,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.680,8	-3.189,3
Erhaltene Zinsen	1,8	1,6
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-2.679,0</b>	<b>-3.180,2</b>
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	2.540,0	1.500,0
Planmäßige Tilgung	-723,6	-665,0
Außerplanmäßige Tilgung	-108,6	0,0
Gezahlte Zinsen	-254,2	-231,9
Zunahme Geschäftsguthaben	121,8	31,6
Gezahlte Dividenden	-83,4	-82,5
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-57,5	-76,6
<b>CASH FLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.434,5</b>	<b>475,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>937,7</b>	<b>-1.114,5</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 01.01.</b>	<b>749,3</b>	<b>1863,8</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.</b>	<b>1.687,0</b>	<b>749,3</b>

24

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 592,1 Tsd. EUR erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (2.680,8 Tsd. EUR), Zahlungen für Zins und Tilgungen (1.086,4 Tsd. EUR) und Auszahlungen für Dividenden (83,4 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (2.540,0 Tsd. EUR) und Zunahme der Geschäftsguthaben (121,8 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss vollständig kompensiert werden. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand durch

die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2019 um 937,7 Tsd. EUR auf 1.687,0 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag.

Die Finanzmittel sowie die geplanten Darlehensaufnahmen decken den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.

## 4.3. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stel-

len sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

BETRIEBSFUNKTION / WIRTSCHAFTSJAHR DECKUNGSBEITRAG	31.12.2019 TSD. EUR	31.12.2018 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	1.903,4	1.945,4	-42,0
Betreuungstätigkeit	121,3	125,1	-3,8
Kapitaldienst	1,9	1,8	0,1
Deckungsbeiträge insgesamt	2.026,6	2.072,3	-45,7
Verwaltungsaufwand	1.444,3	1.325,4	118,9
Betriebsergebnis	582,3	746,9	-164,6
Übrige Rechnung	24,3	43,3	-19,0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>606,6</b>	<b>790,2</b>	<b>-183,6</b>

25

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um 42,0 Tsd. EUR, insbesondere da sich, durch die Umstellung des Abrechnungszeitraums bei den Heizkosten im Vorjahr, die Erlöse aus den Nebenkostenabrechnungen verminderten.

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2019 durch Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und nach durchgeführten Modernisierungen weiter gestärkt werden. Ab September erhöhte sich die vermietete Wohnfläche um 408,4 m<sup>2</sup> durch den Bezug der 6 Wohnungen im Neubau Wilnaer Straße 34.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2019 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 756,3 Tsd. EUR aufgewendet, ein Betrag fast in gleicher Höhe wie im Vorjahr (760,1 Tsd. EUR). Die Erlösschmälerungen von 63,7 Tsd. EUR ergaben sich hauptsächlich aus Leerständen wegen vorgenommener Modernisierungen bzw. Sanierungen unseres Wohnungsbestands. Die Mietforderungen am Jahresende beziffern sich auf 7,3 Tsd. EUR. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen wurden nicht vorgenommen.

Der Ertrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 32 Wohnungseigentümergemeinschaften.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2019 einen Überschuss von 2026,6 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 45,7 Tsd. EUR verringert.

Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.444,3 Tsd. EUR und damit um 118,9 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg ergab sich insbesondere durch die einmaligen Kosten für unsere Jubiläumsveranstaltung.

Der Überschuss aus der übrigen Rechnung resultiert insbesondere aus Erträgen von Stromlieferungen unserer Photovoltaikanlagen an das öffentliche Netz.

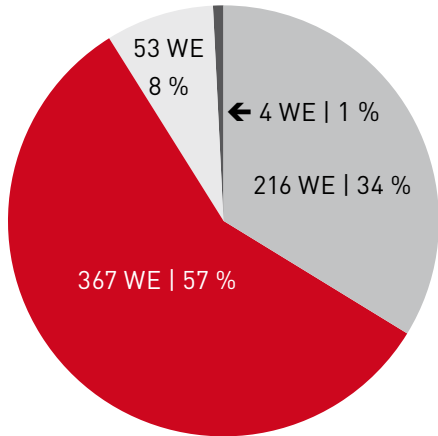
Selbstverständlich werden auch in den Folgejahren die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Sanierungen der Wohnungen zur Verfügung stehen.



## 5. KENNZAHLEN 2019

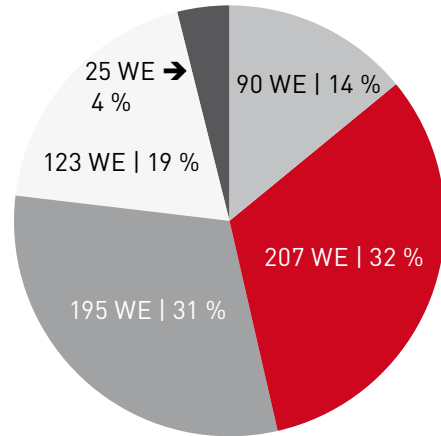
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	895.803	3,20	4,20
	Bilanzsumme	27.963.453		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	606.639	5,22	7,20
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	11.627.824		
Return On Investment	Jahresüberschuss	606.639	2,17	3,14
	Bilanzsumme	27.963.453		
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	24.711.491	88,37	90,92
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	27.963.453		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	24.708.737	88,36	90,91
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	27.963.453		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	3.251.299	11,63	9,08
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	27.963.453		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	13.000.794	111,81	102,88
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	11.627.824		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	13.000.794	46,49	44,89
	Bilanzsumme	27.963.453		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	25.762.983	104,26	101,82
	Anlagevermögen	24.711.491		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	25.762.983	104,27	101,83
	Sachanlagenvermögen	24.708.737		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	11.627.824	41,58	43,63
	Bilanzsumme	27.963.453		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.564.726		1.655.329

WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



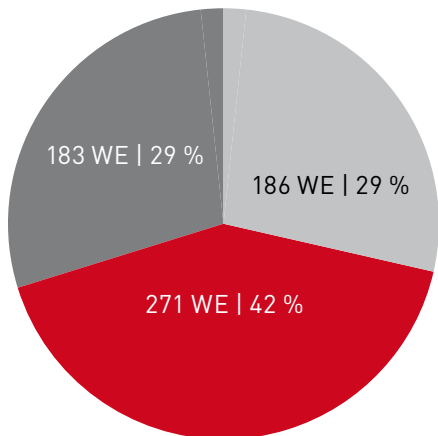
- 1 bis 2 Zimmer
- 3-Zimmer
- 4-Zimmer
- ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



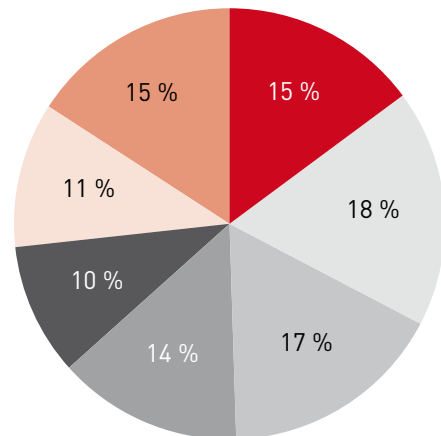
- bis 45 m<sup>2</sup>
- 45 – 60 m<sup>2</sup>
- 61– 75 m<sup>2</sup>
- 76 – 90 m<sup>2</sup>
- ab 90 m<sup>2</sup>

MIETGEFÜGE NACH MONATSMIETEN JE WOHNUNGSEINHEIT KALTMIETE



- 221 – 450 EUR
- 451 – 600 EUR
- ab 601 EUR

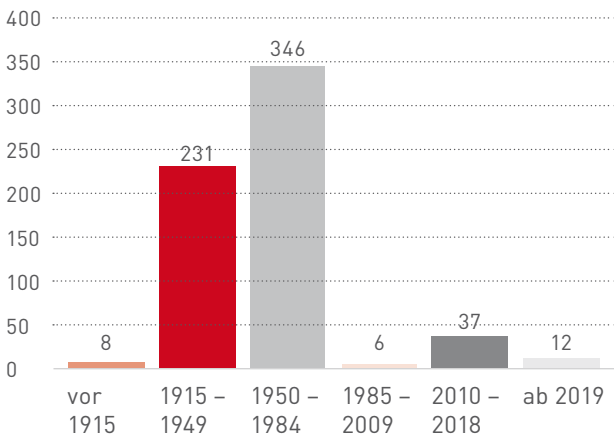
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



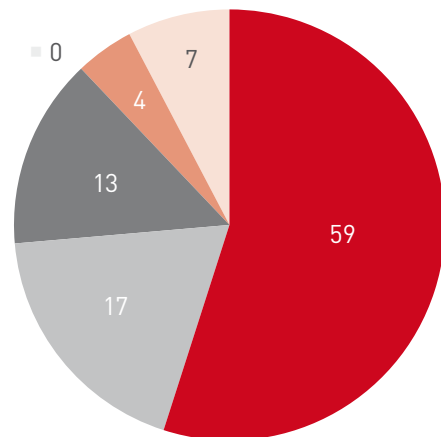
- 30 Jahre und jünger
- 31 – 40 Jahre
- 41 – 50 Jahre
- 51 – 60 Jahre
- 61 – 70 Jahre
- 71 – 80 Jahre
- älter als 80 Jahre

27

ANZAHL DER WOHNUNGEN IM BESTAND NACH BAUJAHR GEM. DES MIETSPIEGELS

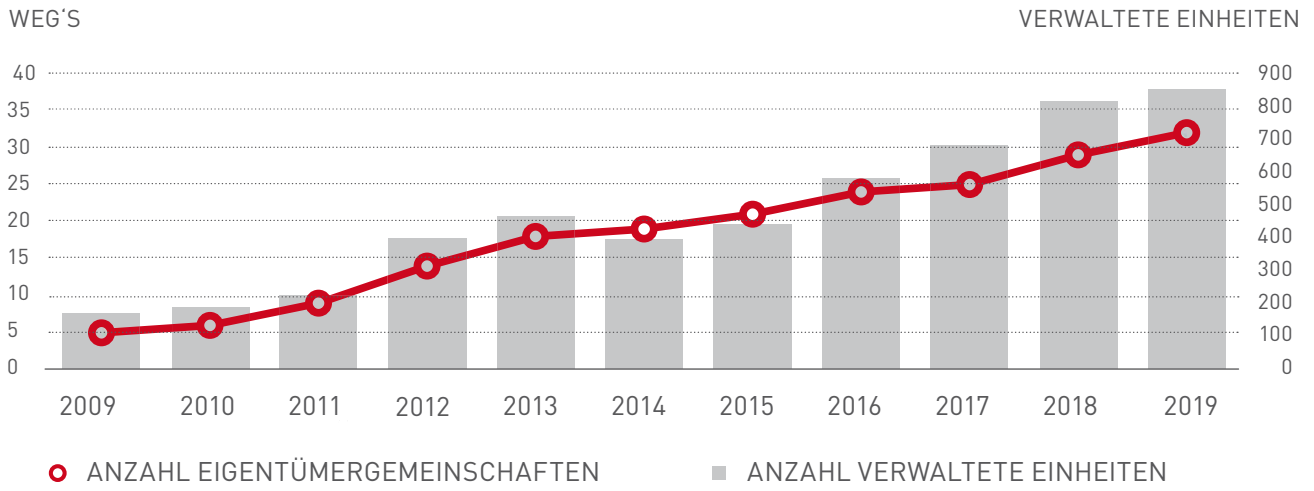


ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE IM BESTAND



- bis 1950
- 1950 – 1960
- 1961 – 1970
- 1971 – 1980
- 1981 – 1990
- 1991 – heute

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



Brigachstraße 14 / 16



## 6. PROGNOSEBERICHT

### 6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns gemeinsam mit befreundeten Baugenossenschaften um das Grundstück Q 5 im Gebiet Neckarpark beworben. Zusammen mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG konnten wir den Abschluss des Grundstückskaufvertrages am 10. März 2020 notariell beurkunden. Unsere Erwerbskosten liegen, unter Berücksichtigung der für die Sozialmietwohnungen sowie Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher gewährten Subvention, bei rund 1,1 Mio. EUR für eine Grundstücksfläche von ca. 1066 m<sup>2</sup>.

Im nächsten Schritt werden wir zusammen mit den beiden Wohnungsbaugenossenschaften aus Luginsland und Bad Cannstatt eine Mehrfachbeauftragung mit Vergütungs- und Auftragszusage durchführen, um ein attraktives Ergebnis für die geplante Bebauung zu erzielen. Dazu werden jeweils drei Architekturbüros beauftragt die nördlichen und südlichen Grundstücksbereiche zu beplanen. Wir gehen heute davon aus, dass wir für unseren nordöstlichen Grundstücksanteil ca. 31 Wohnungen realisieren können, davon 26 Sozialmietwohnungen und 5 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Gemäß dem Grundstückskaufvertrag wird davon ausgegangen, dass ein Baubeginn nicht vor Ende 2021 möglich sein wird. Unsere Planungen zielen daher derzeit darauf ab, im Jahre 2022 mit den Neubaurbeiten zu beginnen.

Der Abriss mit Baubeginn für unsere 31 Neubauwohnungen in zwei Gebäuden in der Mönchfeldstraße bzw. Balthasar-Neumann-Straße 30 (ehemaliger Garagenhof) und den geplanten 69 Stellplätzen in Stuttgart-Freiberg ist im Zusammenhang mit der SWSG und dem BWV für Anfang 2020 vorgesehen. Aktuell gehen wir davon aus, dass ein Baubeginn nicht vor Ende 2020 möglich wird.

Aktuell sind also 62 Mietwohnungen in Planung, was einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. EUR entspricht. Die aktuelle Zinssituation auf dem Kapitalmarkt erleichtert es uns, die notwendigen Fremdfinanzierungsmittel für die geplanten Projekte zu erhalten. Unser Neubauprogramm wird große finanzielle und personelle Ressourcen der Baugenossenschaft binden und stellt somit eine zeitnahe Herausforderung dar. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte zu generieren, werden sich die Investitionen in den aktuellen Wohnungsbestand auf einem im Vergleich zu den Vor-

jahren niedrigeren Niveau einpendeln müssen. Der Schwerpunkt unserer Arbeit verlagert sich in den nächsten Jahren somit von der Modernisierung des Wohnungsbestands auf die Neubautätigkeit. Ziel dieser mittelfristigen Neuausrichtung ist es, unseren Mitgliedern auch künftig attraktive und moderne Wohnungen anbieten zu können, die den aktuellen Bedürfnissen vollumfänglich entsprechen.

### 6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für 2020 sehen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Gesamtvolumen von über 1,7 Mio. EUR vor. Das größte Einzelprojekt betrifft die energetische Modernisierung des Gebäudes Elbestraße 40. Dort sind neben dem Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung, die Dämmung der Gebäudehüllen sowie das Vorbauen neuer Balkone vorgesehen. Eine Gewerbeeinheit wird zu einer Wohnung umgebaut und die restlichen 5 Wohnungen werden umfassend modernisiert. Geplant sind die Erneuerung der Wohnungseingangs- und aller Innentüren, die Erneuerung der Elektroleitungen und Bodenbeläge, die Umgestaltung der Bäder, das Tapezieren der Wände und Decken sowie die Neugestaltung der Außenanlage.

Am Gebäude Wupperstraße 20-22 mit 24 Wohneinheiten sind wir mit der Planung eines erstmaligen Anbaus von 18 Balkonen und der Dämmung der Gebäudehüllen beschäftigt. Ebenso planen wir am Gebäude Moselstraße 103 mit 11 Wohneinheiten die Dämmung der Gebäudehülle mit Austausch des Sonnenschutzes vorzunehmen.

Die Fassadenüberarbeitung, Reinigung und Überprüfung der bestehenden 44 Balkone im Straßenzug der Moselstraße 86 bis 101 werden im Jahr 2020 begonnen und im Jahr 2020 fertiggestellt.



Barrierefreies Bad im Neubau  
Elbestraße 120-124

Selbstverständlich werden auch in den Folgejahren die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Sanierungen der Wohnungen zur Verfügung stehen.

### 6.3. MIETENTWICKLUNG

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

Den Mietanpassungen, die im Jahre 2019 ausgesprochen und 2020 durchgeführt wurden, ist bis auf wenige Fälle vollumfänglich entsprochen worden. Betroffen waren überwiegend die Wohnungsbestände bei denen in den letzten 5 bzw. 7 Jahren keine Anpassungen an den Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart vorgenommen wurden. Regelmäßig werden die Mietpreise bei jedem Mieterwechsel überprüft und bei Bedarf im Rahmen des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart angepasst. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde. Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen Mietinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietmarkt angeboten werden.

### 6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte weiter verbessert werden und ist unverändert als sehr günstig anzusehen. Da auch die Investitionen in den kommenden Jahren mit zinsgünstigen Darlehen zu finanzieren sein dürften, erwarten wir auch künftig überschaubare Finanzierungskosten.

### 6.5. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2020 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Planungen für unsere Mitglieder weiter an der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Umsetzung unserer Neubauvorhaben arbeiten.

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

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2020 angesetzten Instandhaltungsausgaben für Wohnungsumbauten und wohnungswechselbedingte Instandsetzungen und Modernisierungen somit nicht überschritten werden. Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Instandhaltungsausgaben einen Jahresfehlbetrag, der über die in den Vorjahren gebildeten Rücklagen gedeckt ist. Für 2021 gehen wir davon aus, einen Jahresüberschuss erwirtschaften zu können.



Visualisierung der Modernisierung Wupperstraße 20/22

Visualisierung  
Elbestraße 40 / Ecke Oderstraße



31

## 7. CHANCEN- UND RISIKENBERICHT

### 7.1. RISIKOMANAGEMENT

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

### 7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich die im Folgenden genannten Chancen und Risiken.

#### 7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als reine „Vermietungsgenossenschaft“ ohne Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keine Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich auf das Kerngeschäft, d. h. das Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im eigenen Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen; die Leerstände sind überwiegend modernisierungsbedingt geplant und von untergeordneter Bedeutung. Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht umfänglich entspricht und wir deshalb dafür finanzielle Mittel bereit zu stellen haben. Die durch mevivo ermittelten und durch Begehung erhobenen Aufwendungen benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden. Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen nicht kurzfristig verschlechtern werden, weshalb auch der für uns relevante Markt stabil bleiben dürfte. Die aktuell große Nachfrage nach unseren sanierten und preisgünstigen Wohnungen bestätigt uns



darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv wahrgenommen wird.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## 7.2.2. WEG- UND SONDEREIGENTUMS-VERWALTUNG

Ein weiteres Standbein und für uns ein aktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz § 27 und die Verwaltung von Gewerbeeinheiten. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der 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 der BGM wurden im Jahr 2019 insgesamt 32 Wohnungseigentümergeinschaften mit 852 verwaltete Einheiten (Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten) nach dem WEG § 27 betreut.

32

Elbestraße 120 - 124



### 7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Unsere Baugenossenschaft Münster a. N. eG besitzt, wie in den vorangegangenen Jahren, ein hervorragendes Rating. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu sehr guten Konditionen erhalten können. Wir erwarten, dass der aufgrund unserer geplanten Neubautätigkeiten (Mönchfeldstraße und Q5) erforderliche Finanzmittelbedarf im benötigten Umfang zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

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

### 7.2.4. ZINSÄNDERUNGSRISIKEN

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

### 7.2.5. GESAMTBEURTEILUNG – CHANCEN UND RISIKEN

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft bei ihren Mitgliedern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Unsere Genossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken und Dienstleistern, Bauhandwerkern und kommunalen Behörden setzen. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2020 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplans sowie der Finanz- und Investitionsplanung, die im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Wir werden im Rahmen dieser Vorgaben für unsere Mitglieder an der Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende als auch für die nächsten Jahre, keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die zu einer dauerhaft negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Derzeit steht einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft mit der wichtigen Aufgabe, den Wohnungsbestand weiter zu verbessern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, nichts im Wege.

33

## 8. SONSTIGE ANGABEN

### 8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, den 6. Mai 2020

Der Vorstand

gez. M. ROSENBERG-POHL  
gez. H. WEIGELT  
(bis 30.06.2019)

gez. M. KANZLEITER  
gez. S. LEHMANN  
(ab 01.07.2019)



Visualisierung Neubauprojekt  
Balthasar-Neumann-Straße 34 / Mönchfeldstraße





# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4,00	4,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.712.741,30		21.292.601,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	207.917,63		224.342,66
Grundstücke ohne Bauten	140.374,98		140.374,98
Technische Anlagen und Maschinen	179.719,39		164.008,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.468,39		229.825,45
Anlagen im Bau	0,00		818.704,02
Bauvorbereitungskosten	140.514,83	24.708.736,52	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>24.711.490,52</b>	<b>22.872.611,36</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	950.185,94		945.281,06
Andere Vorräte	4.471,03	954.656,97	6.414,36
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.898,15		14.462,82
Sonstige Vermögensgegenstände	88.578,54	100.476,69	118.118,92
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.686.987,13		749.305,35
Bausparguthaben	509.177,95	2.196.165,08	449.874,80
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	664,00		1.528,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	664,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>27.963.453,26</b>	<b>25.157.596,67</b>



PASSIVSEITE	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.880,00		60.640,00
der verbleibenden Mitglieder	2.239.840,00	2.306.720,00	2.118.080,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.117.653,12		1.056.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 61.000,00   Vorjahr EUR 80.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	3.663.811,60		3.319.811,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 344.000,00   Vorjahr EUR 500.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	4.037.999,71	8.819.464,43	3.645.279,48
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	300.000,00		565.872,88
Jahresüberschuss	606.639,10		790.223,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	405.000,00	501.639,10	580.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>11.627.823,53</b>	<b>10.976.560,22</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.082.365,00		967.078,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	190.387,68	1.324.752,68	192.010,09
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.018.610,39		11.335.195,42
Erhaltene Anzahlungen	1.139.693,95		1.112.484,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.424,18		83.290,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.210,61		190.605,27
Sonstige Verbindlichkeiten	148.035,06	14.991.974,19	232.186,70
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>18.902,86</b>	<b>16.185,78</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>27.963.453,26</b>	<b>25.157.596,67</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.806.101,29		4.786.790,88
b) aus Betreuungstätigkeit	121.261,90		125.539,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.315,57	4.963.678,76	31.409,73
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.904,88	-118.259,64
Sonstige betriebliche Erträge		40.602,14	69.958,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.703.694,85		1.647.583,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.640,53	1.708.335,38	1.403,18
<b>38</b> <b>Rohergebnis</b>		<b>3.300.850,40</b>	<b>3.246.452,58</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	718.280,82		704.784,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	248.622,06	966.902,88	217.611,63
davon für Altersversorgung:			
EUR 109.235,35			
Vorjahr EUR 83.773,98			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		841.934,73	771.112,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		514.780,76	391.681,47
		977.232,03	1.161.262,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	80,99		110,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.837,96	1.918,95	1.646,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		289.164,25	266.569,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		9,19	40,93
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>689.977,54</b>	<b>896.408,17</b>
Sonstige Steuern		83.338,44	106.185,03
Jahresüberschuss		606.639,10	790.223,14
Gewinnvortrag		300.000,00	565.872,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		405.000,00	580.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>501.639,10</b>	<b>776.096,02</b>



### 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

#### A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

#### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

##### ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

**Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:**

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

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

wird die Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt.

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

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

39

##### 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. Heuback (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 2,71 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2019). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag von 132.128,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2019 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 132.128,00 EUR hat die Ausschüttungs-

sperre keine Auswirkung auf die Höhe der Ausschüttung.

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

40

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2019	ZUGÄNGE 2019 EUR	ABGÄNGE 2019 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2019 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2019
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.168,44</b>				<b>18.168,44</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.187.660,38	1.558.926,35		1.620.021,22	42.366.607,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.201,58				986.201,58
Grundstücke ohne Bauten	181.051,56				181.051,56
Technische Anlagen und Maschinen	293.534,69	32.092,15			325.626,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.903,76	147.963,36			596.867,12
Anlagen im Bau	818.704,02	801.317,20		-1.620.021,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	140.514,83			140.514,83
	<b>41.916.055,99</b>	<b>2.680.813,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.596.869,88</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	2.750,00				2.750,00
	<b>2.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.750,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>41.936.974,43</b>	<b>2.680.813,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.617.788,32</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 950.185,94 EUR (Vojahr 945.281,06 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	59.969,94	50.644,32

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

Rückständiger Urlaub	14.233,85 EUR
Gesetzliche Prüfung	17.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	21.000,00 EUR
Verwaltungskosten	61.152,66 EUR
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	77.001,17 EUR



(KUMULIERTE) 01.01.2019 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2019 EUR	ABSCHREIBUNGEN			ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2019 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2018 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2019 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	UM- SCHREIBUNGEN EUR				
18.164,44	0,00				18.164,44	4,00	4,00	
17.895.059,10	758.807,55				18.653.866,65	21.292.601,28	23.712.741,30	
761.858,92	16.425,03				778.283,95	224.342,66	207.917,63	
40.676,58					40.676,58	140.374,98	140.374,98	
129.525,72	16.381,73				145.907,45	164.008,97	179.719,39	
219.078,31	50.320,42				269.398,73	229.825,45	327.468,39	
0,00						818.704,02	0,00	
0,00							140.514,83	
<b>19.046.198,63</b>	<b>841.934,73</b>	<b>0,00</b>			<b>19.888.133,36</b>	<b>22.869.857,36</b>	<b>24.708.736,52</b>	
						2.750,00	2.750,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>2.750,00</b>	<b>2.750,00</b>	
<b>19.064.363,07</b>	<b>841.934,73</b>	<b>0,00</b>			<b>19.906.297,80</b>	<b>22.872.611,36</b>	<b>24.711.490,52</b>	

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

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.018.610,39 (11.335.195,42)	849.624,24 (739.593,27)	3.288.318,88 (4.002.742,10)	8.880.667,27 (6.592.860,05)	13.018.610,39 (11.335.195,42)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.139.693,95 (1.112.484,57)	1.139.693,95* (1.112.484,57)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.424,18 (83.290,62)	86.208,37 (78.641,03)		4.215,81 (4.649,59)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.210,61 (190.605,27)	586.918,95 (182.313,61)	8.291,66 (6.291,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	148.035,06 (232.186,70)	148.035,06 (232.186,70)				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>14.991.974,19</b> (12.953.762,58)	<b>2.810.480,57</b> (2.345.219,18)	<b>3.296.610,54</b> (4.011.033,76)	<b>8.884.883,08</b> (6.597.509,64)	<b>13.018.610,39</b> (11.335.195,42)	<b>GPR</b> GPR

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

42

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2019	2018
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	30.694,00 EUR	31.964,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

	2019	2018
1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:		
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER		
davon Vollzeit	7	8,4
davon Teilzeit	1	1,5
TECHNISCHE MITARBEITER	3	2

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

2. Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: aus jährlich anfallendem Erbbauzins 11,5 Tsd. EUR.

3. Mitgliederbewegung	
Anfang 2019	1.220
Zugang 2019	74
Abgang 2019	49
Ende 2019	1.245

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 121.760,00 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 199.200,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.000,00 EUR erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:

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

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

Herbert Weigelt  
Beamter i. R.  
Schriftführer  
bis 30.06.2019

Sven Lehmann  
Feuerwehrbeamter  
Schriftführer  
ab 01.07.2019

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dietmar Bulat  
Betriebswirt und Kaufm. Leiter  
Vorsitzender

Renate Polinski  
Bezirksvorsteherin  
Stellv. Vorsitzende

Katja Krull  
M. Sc. Gerontologie, Univers. Stuttgart

Florian Frisch  
Bauingenieur

Sven Lehmann  
Feuerwehrbeamter  
bis 30.06.2019

Frank Peichl  
Dipl.-Ingenieur

Steffen Polinski  
Dipl.-Ingenieur

Rosemarie Wertz  
Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 6. Mai 2020

Der Vorstand

gez.	gez.
M. ROSENBERG-POHL	H. WEIGELT
	bis 30.06.2019

gez.	gez.
M. KANZLEITER	S. LEHMANN
	ab 01.07.2019



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



In der am Montag, den 24. Juni 2019 stattgefundenen 95. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2018 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 konstituiert.

44

VORSITZENDER	Dietmar Bulat
STELLVERTRETERIN SCHRIFTFÜHRERIN	Renate Polinski Katja Krull
PRÜFUNGS-AUSSCHUSS	Dietmar Bulat Katja Krull Sven Lehmann bis 30.06.2019 Rosemarie Wertz
WOHNUNGS-AUSSCHUSS	Frank Peichl Florian Frisch Renate Polinski Steffen Polinski

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand fortlaufend beraten und überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2019 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2020 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse ge-

fasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand zeitnah und umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Insgesamt fanden im Berichtsjahr 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

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 bei Wohnungswechsel freierwerdende Wohnungen durch umfassende Modernisierung an die zeitgemäßen Wohnungsansprüche angepasst. In diesem Zusammenhang möchten wir uns bei den Mietern für ihr Verständnis während der Bauzeit bedanken.

Auf dem Grundstück Elbestraße 40 wird mit den Modernisierungsarbeiten der 6 Wohneinheiten begonnen. Die Fertigstellung ist für Juli 2020 vorgesehen. Der Kaufvertrag für das Neubauvorhaben Mönchfeldstraße/Balthasar-Neumann-Straße (ehem. Garagenhof) liegt vor. Die Räumung und der Abriss des Garagenhofes ist im März 2020 erfolgt. Der Entwurf des Kaufvertrags für das Neubauvorhaben mit ca. 105 Wohneinheiten im Neckarpark Q5 in Stuttgart-Bad Cannstatt, zusammen mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG lag im Berichtsjahr vor. Die Unterzeichnung des Kaufvertrags ist im März 2020 erfolgt.

Der Neubau Wilnaer Straße 34 mit 6 Wohneinheiten ist in Stuttgart-Mühlhausen im August fertig gestellt worden. Die Wohnungen konnten im September an die neuen Bewohner übergeben werden.

Im Berichtsjahr sind die im Sockelgeschoss des Hochhauses Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Frei-

berg zusätzlichen 6 barrierearmen Mietwohnungen begonnen worden. Die ersten Wohnungen konnten im Februar 2020 an die neuen Bewohner übergeben werden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Prüfungsausschuss einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 14. Januar 2020 und 12. Februar 2020 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Aus unserer Sicht ist der Jahresabschluss korrekt aufgestellt. Der Geschäftsbericht des Vorstandes stellt den Geschäftsverlauf und die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Auch für den Aufsichtsrat sind ebenfalls keine Geschäftsrisiken erkennbar, die die Entwicklung oder den Bestand unserer Genossenschaft beeinträchtigen könnten. Der Aufsichtsrat befürwortet den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von einem offenen, intensiven und konstruktiven Austausch geprägt. Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2019 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich seinen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dietmar Bulat, Herr Florian Frisch und Herr Frank Peichl aus. Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl empfehlen.

Zum 30. Juni 2019 wurde das langjährige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Herr Herbert Weigelt nach 30 Jahren ehrenamtlicher Tätigkeit aus dem Amt als nebenamtlicher Vorstand verabschiedet. Wir danken Herrn Weigelt für seine langjährige und von großem Sachverstand, hohem Engagement und Umsicht geprägte ehrenamtliche Tätigkeit. Aufgrund seiner Verdienste wurde ihm vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. am 11. Oktober 2019 die Ehrennadel in Gold verliehen. Wir wünschen ihm für seine nun freie Zeit: Gesundheit und Zeit für die Familie.

Als Nachfolger im Amt des nebenamtlichen Vorstands haben wir Herrn Sven Lehmann für die Nachbesetzung im Vorstand gewinnen können. Herr Lehmann wurde zeitlich befristet ab dem 1. Juli 2019 bis zur Jahreshauptversammlung im Juni 2020 für die zeitweilige Stellvertretung gem. § 37 GenG in den Vorstand bestellt. Das Aufsichtsratsmandat ruhte während dieser Zeit. In der Aufsichtsratssitzung am

14. Januar 2020 haben wir Herrn Lehmann vorzeitig für die Dauer von 5 Jahren zum Vorstand gewählt. Mit seiner Wahl zum Vorstand ist er aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir wünschen ihm alles Gute für seine verantwortungsvolle Tätigkeit für unsere Baugenossenschaft.

Am 7. Februar 2020 ist unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied Manfred Buchmaier verstorben. Mit Herrn Manfred Buchmaier verlieren wir einen stets nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, präzisen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten, sympathischen Menschen. Seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG, die er sich in 14-jähriger Arbeit im Prüfungsausschuss und als Schriftführer im Aufsichtsrat erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung. Aufgrund seiner Verdienste wurde ihm vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Jahr 2004 die Ehrennadel in Silber verliehen. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft und dem Vorstand für ihren engagierten Beitrag und Einsatz zum erfolgreichen und abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019.

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

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

Stuttgart, den 11. Mai 2020  
Der Aufsichtsratsvorsitzende

DIETMAR BULAT



Vorstand und Aufsichtsrat  
der Baugenossenschaft Münster

## GEWINNVERWENDUNGS- VORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnismrücklagen Gebrauch gemacht. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 344.000,00 EUR zugewiesen. Der gesetzlichen Rücklage wurde 61.000,00 EUR zugeführt.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 beträgt 501.639,10 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2019 in Höhe von 2.118.080,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 84.723,20 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 416.915,90 EUR werden:
  - 16.915,90 Euro dem Konto „Andere Ergebnismrücklagen“ zugewiesen und
  - 400.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.



## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2018



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

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

### GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 632 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden wiederum umfassende notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Des Weiteren befindet sich das Objekt Stuttgart, Wallensteinstraße in einer umfassenden Modernisierung. Zusätzlich befindet sich das Projekt Stuttgart, Wilnaer Straße mit sechs Wohnungen im Bau.

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

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

### FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2018 eine Überdeckung von 368,7 Tsd. EUR.

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 790.223,14 EUR ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

### ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Stuttgart, 6. Dezember 2019

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



Ralf Latus  
Verbandsprüfer

# DIES IST DER GESCHÄFTSBERICHT DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. EG ANLÄSSLICH DES 100-JÄHRIGEN JUBILÄUMS.

Die BG Münster hat aus diesem Anlass ein Buch herausgegeben. Es handelt von der Geschichte einer kleinen, aber wichtigen Baugenossenschaft. Arbeiter gründeten sie gleich nach dem 1. Weltkrieg im damals noch selbstständigen Münster am Neckar.

Das Buch beschreibt die Erfolge und die Rückschläge, welche die Mitglieder, die Führungskräfte und die Mitarbeiter in 100 Jahren gemeistert haben. Zahlreiche, teilweise bisher unveröffentlichte Abbildungen runden die Darstellung ab.

Sie können das Buch im Buchhandel erwerben.  
WOHNEN. GENOSSENSCHAFT. MÜNSTER A. N.  
Verlag Ziegelhaus  
Umfang 128 Seiten  
Autor Ulrich Gohl  
ISBN 978-3-925440-45-8  
Preis 16,00 EUR

Mitglieder der Baugenossenschaft Münster erhalten das Jubiläumsbuch 1919 – 2019 einmalig bei Vorlage ihres Mitgliederausweises in der Geschäftsstelle.

