

An aerial photograph of a town situated along a river. The town features numerous houses with red-tiled roofs. In the foreground, there is a vineyard with rows of grapevines and a small yellow building with a red roof. The river flows through the town, and a road with cars is visible on the right side. The sky is blue with some clouds.

BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR
2017

GUT UND SICHER WOHNEN EIN LEBEN LANG

VORSTAND

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

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

Herbert Weigelt
Beamter i. R.
Schriftführer

AUFSICHTSRAT

Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Prüfungsausschuss
Vorsitzender

Ronald Burkhardt
Betriebswirt
Stellv. Vorsitzender
Prüfungsausschuss

Florian Frisch
Bauingenieur
Wohnungsausschuss

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie
Universität Stuttgart
Prüfungsausschuss
Schriftführerin

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Wohnungsausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Wohnungsausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss

INHALT

| | |
|--------------------------|---|
| VERWALTUNGSORGANE | 2 |
|--------------------------|---|

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

| | |
|------------------|---|
| EINLADUNG | 5 |
|------------------|---|

| | |
|----------------|---|
| VORWORT | 6 |
|----------------|---|

WIR ÜBER UNS

| | |
|--|----|
| DATEN UND FAKTEN | 7 |
| RÜCKBLICK | |
| MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017 ZUM GEDENKEN – | 8 |
| VERSTORBENE MITGLIEDER | 10 |
| JUBILARE | 11 |
| AKTUELLES THEMA // 99 JAHRE | 12 |
| IMPRESSIONEN | 15 |

BERICHT DES VORSTANDES

| | |
|-------------------------------------|----|
| BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 | |
| I. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN | 16 |
| II. GESCHÄFTSENTWICKLUNG | 19 |

3

JAHRESABSCHLUSS 2017

| | |
|------------------------------|----|
| BILANZ | 26 |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 28 |
| ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES | 29 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES | 32 |
|---------------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| GEWINNVERTEILUNGS- VORSCHLAG | 34 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS VBW | 35 |
|---|----|

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

| | |
|---|--|
| FIRMA | Baugenossenschaft Münster a. N. eG |
| SITZ | Stuttgart |
| GESCHÄFTSSTELLE | Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart |
| GRÜNDUNG | am 3. März 1919 |
| REGISTEREINTRAG | GenR 362 Amtsgericht Stuttgart am 10. April 1919 |
| Begriff Genossenschaft (§ 1 Abs. 1 GenG) | Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken. |
| 4 ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT (§ 2 Abs. 1 bis 3 der Satzung) | <p>Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.</p> <p>Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungs-Formen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern, sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.</p> <p>Beteiligungen sind zulässig.</p> <p>Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 der Satzung die Voraussetzungen.</p> |
| GESCHÄFTSANTEIL (§ 16 Abs. 1 der Satzung) | 160,00 EUR |
| Bekanntmachungsorgan (§ 41 Abs. 2 der Satzung) | Amtsblatt der Stadt Stuttgart |
| STEUERLICHE VERHÄLTNISSE | Die Genossenschaft wird seit 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft in steuerlichem Sinne geführt. Somit besteht nur partielle Steuerpflicht. |



EINLADUNG ZUR
94. ORDENTLICHEN
MITGLIEDERVERSAMMLUNG



Montag, dem 25. Juni 2018
um 17:30 Uhr (Saalöffnung 17:00 Uhr)
Feuerwehrmuseumshalle
Stuttgart-Münster | Murgtalstraße 60

TAGESORDNUNG

I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN

II. BERICHTE

- a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017
- b) Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017
- c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2016

III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2017
- c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017

IV. WAHLEN ZUM AUFSICHTSRAT NACH § 23 DER SATZUNG

Es scheiden turnusgemäß aus:
Die Mitglieder Frau Renate Polinski und Herr Ronald Burkhardt

V. ANTRÄGE

(§ 31 Abs. 3 und 4 der Satzung)

Der gemeinschaftliche musikalische Abschluss wird durch die Chorgemeinschaft Münster 1898 e.V. gestaltet.

Anträge § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 11.06.2018, 12:00 Uhr, bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2017 sowie der Be-

richt des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen ab dem 11.06.2018 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

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

Stuttgart, den 16. Mai 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende

DIETMAR BULAT

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand

MICHAEL-J. ROSENBERG-POHL
MANFRED KANZLEITER
HERBERT WEIGELT

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,



Der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist es im Jahr 2017 gelungen, ein überaus positives Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu erwirtschaften. Dies liegt, trotz der erheblichen Investitionen,

im Durchschnitt der letzten zehn Jahre und ist ein sehr gutes Ergebnis angesichts stetig steigenden Bauhandwerker- und Bewirtschaftungskosten.

6 Diese erfreuliche Entwicklung hat es uns ermöglicht den Bauantrag für die Wilnaer Straße 34, in Stuttgart-Mühlhausen für das Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten zu stellen, den Abschluss des 1. Bauabschnitts der Modernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den kompletten Austausch der Bäder im bewohnten Zustand im Hochhaus Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg durchzuführen. Die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme erfolgt im 2. Bauabschnitt, gemäß Investitionsplanung, im Jahr 2018 und ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden.

Für den Ausbau vom Sockelgeschoß des Gebäudes Wallensteinstraße 25, zu weiterem Wohnraum in zusätzlich 6 Wohneinheiten, wurde die Baugenehmigung beantragt. Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren sowie unseren Wachstumskurs mit zusätzlichen Neubau-Investitionen fortführen. Unsere Bauvorhaben verbinden die Zielsetzung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen mit einem zeitgemäßen und altersgerechten Standard für unsere Genossenschaftsmitglieder.

Im letzten Jahr haben wir uns im Rahmen des Bündnisses für Wohnen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Baugenossenschaft Münster a. N. eG engagiert und eingebracht. Im Rahmen des Innenentwicklungsmodell (SIM) in Stuttgart haben wir uns mit dem Baufeld Balthasar-Neumann-Straße-Garagenpark (Fläche für ca. 31 WE) eingebracht und unsere Zielsetzung verfolgt, den Gesamt-

bestand an gefördertem Wohnraum in Stuttgart mittelfristig zu erhöhen. Wir hoffen noch in 2018 auf den städtebaulichen Vertrag und den Kaufvertrag für das angrenzende städtische Grundstück. Mit dem Baubeginn ist im Jahr 2019 zu rechnen.

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

Wesentlich wird sein, den finanziellen Herausforderungen beim Neubau zu begegnen sowie die Wohnungsmarktentwicklungen und Kundenwünsche noch früher zu erkennen, um zukünftig besser auf altersbedingte und familienbezogene Wohnungsnachfrageschwankungen reagieren zu können. Dabei können wir uns auf die hervorragenden Leistungen unserer engagierten und motivierten Mitarbeiter sowie die unserer genossenschaftlichen Organe verlassen. Es ist die Summe dieser Leistungen, die unseren Erfolg ausmacht und dafür danken wir unseren Genossenschaftsmitgliedern ganz herzlich. 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 2017 und 2018 erneut entschieden zwei jungen Auszubildenden die Chance zu geben, den Zugang zum Berufsleben im Rahmen unserer Genossenschaft zu erhalten.

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

DATEN UND FAKTEN

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

628

ANZAHL WOHNUNGEN // 2017
628 // 2016

23.872.484,02

EUR BILANZSUMME // 2017
EUR 24.316.377,11 // 2016

7.441.744,20

EUR RÜCKLAGEN // 2017
EUR 7.421.744,20 // 2016

358

ANZAHL GARAGEN UND
STELLPLÄTZE // 2017
358 // 2016

172.422,18

EUR JAHRESERGEBNIS // 2017
EUR 305.370,83 // 2016

1.638.934,25

EUR BESTANDS-
INVESTITIONEN // 2017
EUR 1.276.167,06 // 2016

1214

ANZAHL MITGLIEDER // 2017
1230 // 2016

2.084.394,73

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2017
EUR 2.062.433,87 // 2016

39,11

EUR MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2017
EUR 29,86 // 2016

360

ANZAHL WOHNUNGEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2017
308 // 2016

20.454.736,24

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2017
EUR 21.090.151,32 // 2016

42,88 %

EIGENKAPITALQUOTE // 2017
41,53 % // 2016

40.301,50

QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2017
40.301,50 QM // 2016

12.521.012,82

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2017
EUR 13.053.141,33 // 2016

4

EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2017
4 // 2016

64

GEPLANTE NEUBAU-
WOHNUNGEN BIS 2023
DAVON 7 BIS 2018

4.801.695,95

EUR UMSATZERLÖSE // 2017
EUR 4.456.982,47 // 2016

3

ANZAHL
AUSZUBILDENDE // 2017
3 // 2016

RÜCKBLICK MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017

Um 17:40 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hubert Holzapfel am 26. Juni 2017 die 93. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 98. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder so viele Mitglieder anwesend waren und Interesse am Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft zeigten.

8 Nach Verlesung der Programmpunkte, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und Nennung der Jubilare, übergab Herr Holzapfel das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael-J. Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2016 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 2016 und der Bericht über die gesetzliche

Prüfung für das Geschäftsjahr 2015. Der Jahresabschluss 2016 wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen. Weiterhin beschließen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2016 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2016 und erteilen einstimmig Entlastung.

Unser Dank gilt Herrn Dietmar Bulat, Herrn Florian Frisch und Herrn Frank Peichl, 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 langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Hubert Holzapfel, hat sich nach 35-jähriger Tätigkeit auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Herr Rosenberg-Pohl bedankte sich für sein außerordentliches Engagement und wünschte ihm alles Gute für die Zukunft.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehr-Museums unter Leitung von Bernd Jung wieder bestens. Den musikalischen Ausklang gestaltete unser Mitglied und Schlagersängerin „Caro Weiss“ mit Begleitung.





GUT UND
SICHER WOHNEN
EIN LEBEN LANG

Wallensteinstraße 25

Investitionssumme
2017, 2018 und 2019
3,8 Mio. EUR



WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Horst Brunner

Siegfried Brunner

Rosemarie Geier

Günther Hermann

Gert Johsner

Hannelore Kehl

Ralf Kofink

Johanna Mrzyk

Bernd Rapp

Siegfried Rügner

Ursula Stephan

Ingeborg Tönnies

Berta Zondler

WIR GRATULIEREN UNSEREN UNSEREN MITGLIEDSJUBILAREN

60 JAHRE

WERNER GRÄTER
Mitglied seit 20.11.1958

50 JAHRE

ERICH TRÖGER
Mitglied seit 29.04.1968

WERNER SCHENK
Mitglied seit 29.04.1968

RUDI TREMS
Mitglied seit 29.04.1968

PETER HÄGELE
Mitglied seit 29.04.1968

CHRISTA LEBER
Mitglied seit 29.04.1968

DIETRICH GUTSCH
Mitglied seit 29.04.1968

WALTER RATHGEB
Mitglied seit 31.12.1968

40 JAHRE

EDGAR DÜRR
Mitglied seit 04.08.1978

SIEGFRIED STRANAD
Mitglied seit 04.08.1978

PETER-UWE BLANK
Mitglied seit 04.08.1978

SIBILLE HANRATTY
Mitglied seit 04.08.1978

WOLFGANG HEPPELER
Mitglied seit 04.08.1978

GÜNTER STRAUB
Mitglied seit 04.08.1978

CORNELIA BLESCH
Mitglied seit 04.08.1978

ANTON SINGVOGEL
Mitglied seit 09.11.1978

ROSA STAUDT-PFEUFFER
Mitglied seit 09.11.1978

JACQUELINE SCHNAITMANN
Mitglied seit 09.11.1978

KURT BÖRMANN
Mitglied seit 12.12.1978

HANS BÖSHENZ
Mitglied seit 12.12.1978

ECKHARDT BRADLER
Mitglied seit 12.12.1978

HANS-PETER TEUFEL
Mitglied seit 12.12.1978

WERNER KEINATH
Mitglied seit 12.12.1978

ADOLF RITZAL
Mitglied seit 12.12.1978

HORST BETZWIESER
Mitglied seit 12.12.1978

GÜNTHER MERKLE
Mitglied seit 12.12.1978

HELMUT WIEDEMANN
Mitglied seit 12.12.1978

BEATE BUCHWALD
Mitglied seit 12.12.1978

SIEGFRIED SCHOLZ
Mitglied seit 12.12.1978

HANS-LUDWIG HORN
Mitglied seit 12.12.1978

ERICH SORG
Mitglied seit 20.12.1978





99 JAHRE IM SPANNUNGSVERHÄLTNIS VON FÖRDERAUFTRAG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

12

Die eingetragene Genossenschaft (eG) führte in der Vergangenheit in der öffentlichen Wahrnehmung eher ein Schattendasein. Sie war bis zur Erlangung des namhaften Titels „Weltkulturerbe“ lange Zeit eine eher unbekanntere Rechtsform, noch dazu in antiquiertem und sozialwohnungsbauorientiertem Gewand.

Die Zeit der Zurückhaltung oder des Schattendaseins von Genossenschaften ist heute längst vorbei. Die Baugenossenschaft Münster ist mit ihren 99 Jahren wichtiger und kompetenter Partner der Landeshauptstadt Stuttgart und mit Ihren Liegenschaften quartiersprägend mit ausgeprägtem Sozialmanagement.

Die Rechtsform der eG erlebt derzeit einen Zulauf, der noch vor 15 Jahren in dieser Form nicht zu erwarten war. Die Rechtsform der Genossenschaft gehört inzwischen zu den Lieblingskindern der Politik. Etwa seit der Bankenkrise 2008 und der hieraus resultierenden Verunsicherung in der Bevölkerung, jedenfalls aber heute angesichts der massiven Problematik fehlender Wohnungen in der Landeshauptstadt Stuttgart, scheint die Genossenschaft mit ihrer Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe ausgesprochen verheißungsvoll zu sein. Auch die öffentliche Hand verspricht sich von uns als Wohnungs- und Vermietungsgenossenschaft ein signifikantes Mitwirken bei der Lösung der drängen-

den Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Dabei wird zunehmend deutlich, dass sich die genossenschaftliche Sehnsucht auch über die reine Förderung des Mitglieds in wirtschaftlicher Hinsicht, damit ist gemeint: über das reine Wohnen hinaus, bis zu den Fragen eines Zusammenlebens in sozialer Hinsicht eine Weiterentwicklung erlebt hat.

Eine gemeinsame Grundüberzeugung, gar Weltanschauung, oder zumindest ähnliche Auffassung zum „guten und sicheren Wohnen oder gutem und richtigen Leben“, wozu der Gedanke der „Gemeinschaft“ unbedingt gehört, ist dabei anzutreffen.

Der Begriff „Genossenschaft“ vermittelt offenbar in direktem Zugriff auf die Vorstellungswelt vieler Genossenschaftsmitglieder und -interessenten Werte oder Phänomene, wie Gemeinsamkeit, Wärme, Solidarität im Umgang untereinander, Sicherheit des Wohnens, Seriosität und Dauerhaftigkeit des Wirtschaftens. Alles Begriffe, die idealerweise mit einer Wohnungsgenossenschaft leicht und schlüssig in Verbindung gebracht werden können. Auch wenn dies nicht selbstverständlich oder garantiemäßig erwartbar ist, sondern von Menschen, die bereit sind, sich dauerhaft zu engagieren, erst hergestellt, und hernach bewahrt werden muss.

Das Wirtschaften in einer Genossenschaft spielt sich auf der Grundlage eines besonderen „Zweckes“ ab, dem „Förderzweck“. In § 2 Abs1 GenG ist vom „Wesen“ der Genossenschaft die Rede. Hiernach sind Genossenschaften „Gesellschaften“ von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften). Daran anschließend heißt es lapidar, dass solche Gesellschaften

„die Rechte“ einer „eingetragenen Genossenschaft“ nach Maßgabe „dieses Gesetzes“ (d.h. des Genossenschaftsgesetzes) erwerben.

Der Zweck der Genossenschaft in Form einer juristischen Person ist die vorgegebene Linie auf die die Genossenschaft ausgerichtet werden muss, und auch nur „gegangen“ werden darf. Der Zweck ist die grundlegende Rechtfertigung für den in der Geschäftsleitung handelnden Vorstand, das ihm anvertraute Vermögen den branchentypischen Risiken, und damit auch dem Risiko eines Totalverlustes, auszusetzen. Wird das anvertraute Vermögen jenseits des Genossenschaftszwecks eingesetzt, so fehlt schon diese grundlegende Legitimation.

Der zulässige Zweck der Wohnungsgenossenschaft ist in den Satzungen begleitend definiert. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Wohnungsgenossenschaft ist dazu da, ihren Mitgliedern qualitativ gutes, sicheres und trotzdem bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Den Freiraum für das Eingehen von Ertragsverzichten gibt den Wohnungsgenossenschaften das Genossenschaftsgesetz, und zwar genau an dieser Stelle, an welcher der Zweck definiert ist, nämlich: die „Förderung der Wirtschaft ihrer Mitglieder“. Dies ist bei uns das Wohnen.

Der Zweck liegt aber nicht darin, hohe Dividendenbeträge an ihre Mitglieder auszuschütten, oder das von den Mitgliedern (Gesellschaftern) eingesetzte Kapital (Geschäftsanteile bzw. das Geschäftsguthaben) zu vermehren, damit diese im Falle ihres Ausscheidens aus dem Unternehmen „mehr“ mitnehmen können, als sie hineingesteckt haben. Daher kann man es als wesentliches und die Genossenschaft von anderen Gesellschaftsformen abgrenzendes Merkmal nennen, dass eine Beteiligung der Gesellschafter am (wachsenden) Unternehmenswert mit späterer Auszahlung im Falle des Ausscheidens aus dem Unternehmen nicht stattfindet.

Trotz dieser vom Genossenschaftsgesetz eingeräumten Freiheiten im Sinne einer Abweichung vom herkömmlichen kaufmännischen Wirtschaften darf nicht vergessen werden: eine Wohnungsgenossenschaft benötigt eine hinreichende wirtschaftliche Stärke, damit sie ihren Förderauftrag erfüllen kann; es ist ein allgemeines Lebensprinzip, dass nur derjenige anderen helfen oder diese gar retten kann, wenn er selbst stark genug ist. Andernfalls kann auch eine Wohnungsgenossenschaft insolvent werden. Auch wenn es kurios klingen mag, so wird man

in Gesprächen hin und wieder auch einmal mit der Vorstellung konfrontiert, dass für die wirtschaftliche Ausstattung einer eG „immer schon irgendwie gesorgt“ sei. Dies ist ein Irrtum. Auch die modernen kommunalen Förderprogramme, die sich an Wohnungsgenossenschaften wenden, garantieren nicht deren wirtschaftliches Überleben. Hierfür ist die Genossenschaft selbst verantwortlich, und zwar im Spagat Ertragserzielung und Förderzweck. Die Tatsache, dass es seit den 50er Jahren verschwindend wenige Insolvenzen unter den Wohnungsgenossenschaften gegeben hat belegt, dass im Regelfall auch im rein kaufmännischen Sinne recht gut gewirtschaftet wird.



13

Wohnungs- und Vermietungsgenossenschaften, die Wohnungen an Mitglieder vermieten, tragen ein besonderes Wirtschaftsrisiko, das sich aus dem „Produkt“, welches sie auf ihrem Markt vertreiben, ergibt: aus der Wohnung. Das Bewirtschaften der Wohnung ist nur unter dem Dach des Wohnraummietrechtes möglich. Das Wohnraummietrecht beschränkt aber auch im freifinanzierten Wohnraum die Möglichkeit, Erträge zu erzielen. Dies ist bei anderen Produkten in anderen Branchen nicht der Fall, auch nicht beispielsweise beim Vermieten gewerblich genutzter Räume. Im freifinanzierten Wohnraum kann die Miete im laufenden Mietverhältnis zwar grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Diese Anhebung wird allerdings durch die Kappungsgrenze „gebremst“. Auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nach oben durch die Decke stößt, so kann dieser „Marktpreis“ nicht realisiert werden. Vielmehr ist in einem Zeitraum von drei Jahren nur eine Steigerung von 15 %, höchstens

20 %, möglich. Die Kappungsgrenze wird vom „Sockelbetrag“ der bisherigen Netto-Kaltmiete berechnet. Ist dieser Sockelbetrag sehr niedrig, so ist auch das prozentuale Ergebnis in Form der Obergrenze für die Mietanpassung, das durch die Kappungsgrenze bedingt ist, entsprechend niedrig. Die Kappungsgrenze bestraft also diejenigen, die die Miete über lange Zeit hinweg niedrig gehalten haben. Würde das Wohnungsunternehmen keine Wohnung, sondern ein anderes Produkt vertreiben, bei welchem die Nachfrage extrem hoch ist, dann könnte es durch seine Preispolitik ohne gesetzliche Regulierungen die Erträge gegebenenfalls auch kurzfristig erheblich steigern. Hiermit ist das besondere Bewirtschaftungsrisiko bei der Vermietung von Wohnungen beschrieben, aber noch nicht das allgemeine, nämlich dass überhaupt die Nachfrage beurteilt wird.

14

Die Rechtslage beschreibt in der Literatur: Da die ortsübliche Vergleichsmiete die Begrenzung für die Preisgestaltung im Rahmen der Ertragserzielung bei der Wohnraumvermietung darstellt, sinken die Erträge, falls sich die ortsübliche Vergleichsmiete wegen eines Rückganges der Nachfrage (Schließung von Industriestandorten) nach unten entwickelt. Es steigen alle Kosten: für den Grundstückserwerb, die Bauausführung, die Modernisierung, die öffentlichen Abgaben, die Sachkosten (z.B. Digitalisierung) sowie die Personalkosten. Und auch die Frage wird oft drängend, wer die Wohnungsgenossenschaft künftig im Vorstand weiterentwickeln soll. Auch die Personalkosten für einen kompetenten Vorstand sind zu bewältigen.

Was sollen Vorstand und Aufsichtsrat also für eine Strategie fahren? Sie dürfen auf die Erzielung maximaler Gelderträge verzichten. Allerdings ist auch ideell gebundenes Vermögen strafrechtlich geschützt. Sie müssen auch an das Auffüllen freier Rücklagen denken (an die anderen sowieso). Wollen sie die Gebäude auf einem guten Qualitätsstandard halten? Wollen sie die Wohnungsgenossenschaft vergrößern durch Zukauf von Grundstücken und Neubau? Wie groß soll der Abstand sein zur ortsüblichen Vergleichsmiete? Braucht es überhaupt einen Abstand? Was können sich die Mitglieder leisten? Legt man die Miete für einen Neubau nicht angemessen fest, so finanzieren dies im Ergebnis die Bewohner der Altbauten? Auch wenn die Verteilung der Zuständigkeiten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat im Genossenschaftsrecht klar geregelt ist, d.h. der Vorstand hat die Genossenschaft eigenverantwortlich zu leiten, aber: er ist dort durch das Votum des Aufsichtsrates beschränkt, wo die Satzung einen Zustimmungsvorbehalt setzt (Gegenstände gemeinsamer Beratung und getrennter Beschlussfassung),

sollten die vorstehend aufgeworfenen Fragen der Geschäftspolitik möglichst einvernehmlich zwischen den beiden Gremien Vorstand und Aufsichtsrat beantwortet und der Mitgliedschaft gegenüber vertreten werden.

Dem Aufsichtsrat kommt in erster Linie die Aufgabe zu, die Interessen des Unternehmens zu wahren. Hierzu gehört auch, dass der Förderzweck eingehalten wird und die Mitglieder im Sinne der Gleichbehandlung versorgt werden. Insoweit wird der Aufsichtsrat dafür plädieren, dass zur möglichen erzielbaren Miete bzw. der Vergleichsmiete ein gewisser Abstand bleibt, falls dies wirtschaftlich vertretbar ist. Der Aufsichtsrat hat nicht die Aufgabe möglichst niedrige Mietentgelte, sondern wirtschaftlich vertretbare und sozial ausgewogene Miethöhen zuzulassen. Die Festsetzung des konkreten Nutzungsentgeltes sowie der Erhöhungsschritte liegt – rechtlich gesehen – in der Zuständigkeit des Vorstandes. Auch wenn der Mitglieder-/Gesellschafterkreis einer Genossenschaft dem eines Vereins gleicht, so ist die Rechtsform dennoch eher eine „autoritäre“!

Die wesentlichen Fragen der täglichen Geschäftspolitik, aber auch der grundsätzlichen Ausrichtung des Unternehmens werden vom Vorstand entschieden, nicht von der Mitgliederversammlung. Dauerhaft kann jedoch kein Vorstand (und/oder Aufsichtsrat) gegen den Willen der Mitglieder wirtschaften. Hier liegt eine „Sollbruchstelle“ bezüglich der Erfolgsaussichten einer Genossenschaft dergestalt, dass auch der deutliche Mehrheitswille nicht zwangsläufig der vernünftige Weg sein muss. In diesem Fall bestimmen die Mitglieder über das Wohl und Wehe ihrer Genossenschaft, und somit letzten Endes auch über ihr eigenes, und das künftiger Generationen.

Die Organe der Baugenossenschaft Münster a. N. eG sind hier auf einem guten Weg!

**DIE BAUGENOSSENSCHAFT
MÜNSTER BEGEHT IM JAHR 2019
IHR 100 JÄHRIGES JUBILÄUM.**

**100 JAHRE GUT UND SICHER
WOHNEN!**



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert diesen Aufschwung. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. EUR. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr – 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

16



Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden EUR. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg.

Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2017.

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Auskunft über den Geschäftsverlauf, die Lage, die Chancen und Risiken unserer Baugenossenschaft Münster a. N. eG geben.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wurde am 3. März 1919 in Münster am Neckar bei Stuttgart gegründet. Mit den 4 genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2017 wird die Genossenschaft von 1214 Genossenschaftsmitgliedern mit 13.051 Genossenschaftsanteilen getragen.

18

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes erfolgt in den Stuttgarter Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Bad Cannstatt, Neugereut und Freiberg.

Weitere Geschäftsfelder sind die WEG Verwaltung sowie die Fremdverwaltung.

Seit über 99 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder.

Dem Wohnungsmarkt in Stuttgart stellt unsere Genossenschaft gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung.

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Münster a. N. eG erstreckte sich im Jahr 2017 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.





Neubau Elbestraße 120 – 124

DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2017 WAR DURCH FOLGENDE RAHMENBEDINGUNGEN GEPRÄGT:

II. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Für das Geschäftsjahr 2017 können wir von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als solide. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau derzeit ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

19

1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Es war wiederum möglich, alle frei gewordenen Bestandswohnungen zeitnah neu zu vermieten. Strukturelle Leerstände gibt es nicht. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn freigewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden. Bei Neuvermietungen werden Erhöhungsmöglichkeiten der Mieten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter der Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

Im Berichtsjahr 2017 waren 48 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die bereinigte Fluktuationsrate liegt bei 6,5 % (Vorjahr 5,8 %).

Konsequent wurde bei Mieterwechsel erneut der Weg der Komplettmodernisierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiterbeschritten. Im Geschäftsjahr wurde bei insgesamt 39 (Vorjahr 26) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 11 (Vorjahr 10) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen der Wohnstandard erheblich verbessert.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Berichtsjahr rund 1.576,2 TEUR investiert.

Wie geplant, wurde mit der Strangmodernisierung in dem Gebäude Wallensteinstraße 25 begonnen. Der 1. Bauabschnitt beinhaltete die Erneuerung der Versorgungsleitungen für 10 übereinander liegende 4-Zimmerwohnungen sowie der 10 Küchen aus dem 2. Bauabschnitt die am gleichen Versorgungsstrang angeschlossen sind. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die Bäder und Toiletten in den 4-Zimmerwohnungen erneuert und 5 Wohnungen mit neuen Einbauküchen ausgestattet. Es wurden 904,5 TEUR aufgewendet. Die Kosten beinhalten bereits vorbereitende Maßnahmen für die restlichen 5 Bauabschnitte sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Elektrik, Brandschutz, Müllhaus, usw.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden Moselstraße 81 – 83 und 85 – 87 sowie Moselstraße 89 – 93 wurden abgeschlossen. Die Restkosten betragen 24,4 TEUR im Berichtsjahr. Für die laufende Gebäudeinstandhaltung wurden 138,9 TEUR aufgewendet. Die Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

20

Der Aufwand für die Pflege und Erhaltung unserer Wohngebäude betrug im Berichtsjahr 39,11 EUR pro m² Wohnfläche/Nutzfläche (Vorjahr 29,86 EUR).

Regelmäßige Begehungen unseres Wohnungsbestandes dienen dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rechtzeitig zu erkennen und zeitnah zu veranlassen. Instandhaltungsrückstände, die nicht planmäßig abgebaut werden können, bestehen keine.

Investitionen in die Wohnungsbestände bedeutet direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks – sowohl bei unseren Neubaumaßnahmen, als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände – zur Stärkung des Mittelstand am Standort Stuttgart bei. Das regionale Handwerk ist ein starker Partner der Baugenossenschaft Münster a. N. eG. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 1.638,9 TEUR in den Bestand investiert (Bestandserhaltung und Neubau).

Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Die Genossenschaft bewirtschaftet demnach ihren Bestand von insgesamt 628 eigenen Mietwoh-

nungen, 4 gewerblichen Einheiten, 2 möblierte Gästewohnungen, 1 Nachbarschaftstreff, 1 Versammlungssaal, 212 Garagen und 146 Stellplätzen. Die vorhandenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand an Wohnungen mit Belegungsbindung um eine weitere Wohneinheit auf 38 Wohnungen mit Belegungsbindung im Rahmen des Bündnisses für Wohnen erhöht. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2017 beträgt 40.301,54 m².

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 26,9 TEUR auf 3.748,8 TEUR (Vorjahr 3.721,8 TEUR) erhöht. Die Erhöhung der Sollmiete resultiert überwiegend aus Mietanpassungen an den Mietspiegel bei Neuvermietung sowie einzelne Modernisierungsmieterhöhungen bei Wohnungsmodernisierungen.

Trotz dieser einzelnen Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 7,58 EUR/m² (Vorjahr 7,53 EUR/m²) je Monat. Wir leisten damit im Stuttgarter Norden einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Unser oberstes Ziel ist es weiterhin, den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden, um somit für die Zukunft eine konkurrenzfähige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erzielen zu können. Für 2017 hat der Vorstand wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

2. BAUTÄTIGKEIT UND PLANUNG

Schon lange stand die Thematik des Wohnens und der Stadtentwicklung nicht mehr so im Vordergrund des politischen Diskurses wie in den letzten Jahren.

Allerdings erschwert und verteuert die Politik durch immer höhere Auflagen den allorts geforderten Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Die Zielsetzung nach mehr Wohnungen in diesem Format und dem damit angestrebten sozialen Ausgleich kann nur durch mehr Baugrundstücke, vereinfachtes Baurecht und angemessene Förderprogramme erreicht werden.

Die Regelungen, der zum 1. März 2015 in Kraft getretenen Novellierung der Landesbauordnung, wie die Begrünung von Dächern und Gebäudehüllen sowie der Nachweis nach wetterfesten Fahrradabstellplätzen, projektspezifischen Auflagen sowie die steigenden Preise für Planungs-, Handwerker- und sonstige Leistungen, aber auch die ständig steigenden energetischen Anforderungen werden das Bauen weiter verteuern. In der Folge wird sich der geforderte Neubau von Wohnungen, insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

Der Baubeginn der in Stuttgart-Mühlhausen geplanten 7 Wohneinheiten verzögert sich aufgrund der schleppend erfolgten Baugenehmigung und aufgrund der Konjunkturlage und der angespannten Lage auf dem Bausektor. Ebenso ist das Baugesuch für 6 Wohneinheiten in Stuttgart-Freiberg im Sockelgeschoss des dortigen Mehrfamilienhauses bei der Genehmigungsbehörde eingereicht.

3. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT

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

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2017 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 350 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie nahezu ebenso vielen Garagen und Stellplätzen verwaltet. Von einem privaten Eigentümer sind wir mit der Mietverwaltung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Mietwohnungen beauftragt.

Die Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2016 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garage-eigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümersammlungen für das Wirtschaftsjahr 2016 wurden abgehalten. Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen

treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2017 3.794.023,29 EUR (Vorjahr 3.396.497,18 EUR).

4. GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zu erstellen. Hierzu ist die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig, und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen.

Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Ziel ist es weiterhin, sich ergebende Marktchancen zu nutzen und weitere Grundstücksflächen zur Bebauung zu erwerben.

Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen mit einem Buchwert von 52.411,76 EUR ist im Eigenbestand und ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 426 m² ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag ist der Garagenhof in der Balthasar-Neumann-Straße mit 38 Garagen als Wohnbaugrundstück vorgesehen. Die Baugenossenschaft ist im Begriff ein städtisches Grundstück mit ca. 1.000 qm zu erwerben, um insgesamt 32 Wohneinheiten zuzüglich Stellplätze zu erstellen. Mit dem Städtebaulichen Vertrag für den Zukauf des städtischen Grundstücks wird im Winter 2018 gerechnet.

5. BETEILIGUNG

Die Genossenschaft ist mit 55 Geschäftsanteilen an der Volksbank Stuttgart eG beteiligt. Die Haftsumme beträgt 2.750,00 EUR, die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 betrug 110,00 EUR.

6. MITGLIEDER

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 45 Mitgliedern mit 459 Anteilen stand ein Abgang von 51 Mitgliedern mit 397 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung der Übernahme von 196 weiteren Anteilen sowie den Abgängen durch 120 Übertragungen hat die Genossenschaft zum Jahresende 2017 insgesamt 1214 Mitglieder mit 13.051 Anteilen.

7. TÄTIGKEIT DER ORGANE, ORGANISATION

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

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2016 fand am 26. Juni 2017 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2016 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung vorgetragen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hubert Holzapfel hat nach über 35-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit sein Amt an seinen Nachfolger Herrn Dietmar Bulat übergeben.

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von einem haupt- und zwei nebenamtlichen Vorständen geführt.

8. ERGEBNIS

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Berichtsjahr konnte mit einer Bilanzsumme von rund 23,9 Mio. EUR und einem Jahresüberschuss von 172,4 TEUR abgeschlossen werden. Der Bilanzgewinn 2017 wird ermittelt aus:

| | |
|--|----------------|
| JAHRESÜBERSCHUSS 2017 | 172.422,18 EUR |
| GEWINNVORTRAG | 495.948,06 EUR |
| EINSTELLUNG IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE | 20.000,00 EUR |
| BILANZGEWINN | 648.370,24 EUR |

9. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

22

9.1 VERMÖGENSSTRUKTUR

DIE VERMÖGENSLAGE DER GENOSSENSCHAFT STELLT SICH FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2016 UND 2017 WIE FOLGT DAR:

| | 2017 in TEUR | % | 2016 in TEUR | % |
|----------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| ANLAGEVERMÖGEN | 20.454,70 | 85,68 | 21.090,20 | 86,73 |
| UMLAUFVERMÖGEN | 3.417,80 | 14,32 | 3.226,20 | 13,27 |
| GESAMTVERMÖGEN | 23.872,50 | 100,00 | 24.316,40 | 100,00 |

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen (764,7 TEUR) verringert. Zugeworfen sind hauptsächlich die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Bauvorbereitungskosten für das Bauvorhaben Wilnaer Straße 34, ein Gartengrundstück sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung, insgesamt in Höhe von 144,3 TEUR.

Das Umlaufvermögen hat sich unwesentlich verändert. Die unfertigen Leistungen haben sich um 70,6 TEUR und die flüssigen Mittel und Bausparguthaben um 112,5 TEUR verringert.

Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 85,68 % (Vorjahr 86,73 %).



9.2. KAPITALSTRUKTUR

| | 31.12.2017 in TEUR | % | 31.12.2016 in TEUR | % |
|-------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| EIGENKAPITAL | 10.237,30 | 42,88 | 10.099,00 | 41,53 |
| RÜCKSTELLUNGEN | 1.096,90 | 4,59 | 1.145,70 | 4,71 |
| VERBINDLICHKEITEN | 12.538,30 | 52,53 | 13.071,70 | 53,76 |
| GESAMTKAPITAL | 23.872,50 | 100,00 | 24.316,40 | 100,00 |

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses und dem Anstieg der Geschäftsguthaben erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute verringern sich durch die Tilgung. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 44,0 %.

Für die Durchführung der Strangsanierung in der Wallensteinstraße 25 wurden 6 Wohnungen als Ausweichquartiere bereitgestellt.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit konnten zwar um 34 % gesteigert werden, spielen aber weiterhin von der Höhe her eine eher untergeordnete Rolle.

24

9.3 ERTRAGSLAGE, RENTABILITÄT

Die Ertragslage ist hauptsächlich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Beim Ergebnis der Miethausbewirtschaftung stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung im wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen, Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel und Abschreibungen auf den Gebäudebestand gegenüber. Es verbesserte sich hauptsächlich durch gestiegene Mieterlöse und rückläufigen Zinsaufwendungen. Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

9.4 FINANZLAGE

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 war geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 1.029,0 TEUR. Für Investitionen in das Sachanlagevermögen, planmäßige Tilgungen und Dividendenzahlung sind Finanzmittel abgeflossen. Es stehen ausreichende liquide Mittel für künftige Investitionen zur Verfügung. Die flüssigen Mittel in Form von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Jahresende 1.863,8 TEUR, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 434,9 TEUR ausgewiesen sind.



Nachbarschaftstreff | gegründet 2011

10. AUSBLICK, CHANCEN UND RISIKEN

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer weiterhin erfolgreichen Entwicklung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells aus. Aufgrund der nach wie vor guten Wohnungsmarktlage und der vorhandenen Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist davon auszugehen, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere auf den regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2018 aber auch aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufes geht der Vorstand davon aus, dass in allen Geschäftsfeldern weiterhin Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden. Für die Modernisierungsinvestitionen in das Gebäude Wallensteinstraße 25 wird eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage erfolgen, die Finanzierung erfolgt durch ein zinsgünstiges Kapitalmarktdarlehen der L-Bank.

Insgesamt wird die Ertragslage unserer Genossenschaft die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder, konsequent fortzuführen. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, so dass wir auch in 2018 ausgelastet sein werden. In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden.

Sowohl für die Finanzierung im Neubau, als auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich, sehen wir keine Gefährdung. Die erforderlichen finanziellen Mittel können durch Liquiditätsüberschüsse bzw. Darlehensneuaufnahmen aufgebracht werden.

Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauer entsprechend gering. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zins-

sicherung werden nicht eingesetzt. Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter und die Nachwuchsarbeit im Rahmen der Ausbildungsinitiative werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt.

Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2018 und 2019 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichen Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

25

11. SCHLUSSBEMERKUNG

Besonderer Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihr großes Engagement und hohe fachliche Kompetenz im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Dienst unserer Genossenschaft gestellt haben.

Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für die gute Beratung und für die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Auch künftig ist es unser Ziel, ein zuverlässiger Partner für „Sicheres und Gutes Wohnen“ zu sein. Ein Leben lang!

Stuttgart, den 16. Mai 2018

Der Vorstand

ROSENBERG-POHL KANZLEITER WEIGELT



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

26

| AKTIVSEITE | 2017 EUR | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 334,84 | 1.758,14 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 19.593.892,55 | | 20.308.403,67 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 293.493,45 | | 310.075,48 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 96.834,60 | | 75.490,75 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 180.697,30 | | 197.509,83 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 172.420,84 | | 121.275,16 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 114.312,66 | 20.451.651,40 | 72.888,29 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 2.750,00 | 2.750,00 |
| Anlagevermögen insgesamt (Übertrag) | | 20.454.736,24 | 21.090.151,32 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.063.540,70 | | 993.748,05 |
| 2. Andere Vorräte | 3.028,44 | 1.066.569,14 | 2.215,55 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 12.899,73 | | 13.892,30 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 94.244,58 | 107.144,31 | 84.171,30 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.863.774,44 | | 1.827.596,81 |
| 2. Bausparguthaben | 373.312,08 | 2.237.086,52 | 297.017,24 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 3.149,34 | | 5.338,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 3.798,47 | 6.947,81 | 2.246,54 |
| BILANZSUMME | | 23.872.484,02 | 24.316.377,11 |

| PASSIVSEITE | 2017 EUR | 2017 EUR | 2016 EUR |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. „der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder“ | 62.743,11 | | 41.760,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 2.084.394,73 | 2.147.137,84 | 2.062.433,87 |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 976.653,12 | | 956.653,12 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| EUR 20.000,00 | | | |
| Vorjahr EUR 31.000,00 | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 2.819.811,60 | | 2.819.811,60 |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 3.645.279,48 | 7.441.744,20 | 3.645.279,48 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 495.948,06 | | 298.688,26 |
| 2. Jahresüberschuss | 172.422,18 | | 305.370,83 |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 20.000,00 | 648.370,24 | 31.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt (Übertrag) | | 10.237.252,28 | 10.098.997,16 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 876.909,00 | | 789.972,00 |
| 2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 52.000,00 | | 52.000,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 167.976,26 | 1.096.885,26 | 303.728,77 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.512.715,72 | | 11.218.442,82 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 1.301.477,32 | | 1.329.698,39 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 67.851,89 | | 97.569,47 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 434.921,02 | | 219.036,67 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 204.046,87 | 12.521.012,82 | 188.393,98 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 17.333,66 | 18.537,85 |
| BILANZSUMME | | 23.872.484,02 | 24.316.377,11 |

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

| | 2017 EUR | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.669.695,93 | | 4.349.899,07 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 97.088,22 | | 72.332,72 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 34.911,80 | 4.801.695,95 | 34.750,68 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 69.792,65 | 130.341,55 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 69.338,64 | 69.600,09 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.375.323,71 | | 2.061.733,75 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 918,96 | 2.376.242,67 | 7.655,56 |
| 5. Rohergebnis | | 2.564.584,57 | 2.587.534,80 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 651.398,97 | | 577.858,65 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: | 202.546,77 | 853.945,74 | 93.388,31 |
| EUR 78.305,52 | | | |
| Vorjahr EUR -16.678,95 | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 764.707,78 | 855.381,69 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 375.470,09 | 328.766,45 |
| | | 570.460,96 | 732.139,70 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens | 110,00 | | 137,50 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.363,93 | 1.473,93 | 1.353,20 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 296.645,81 | 323.973,82 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 47,23 | 67,36 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 275.241,85 | 409.589,22 |
| 14. Sonstige Steuern | | 102.819,67 | 104.218,39 |
| 15. Jahresüberschuss | | 172.422,18 | 305.370,83 |
| 16. Gewinnvortrag | | 495.948,06 | 298.688,26 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 20.000,00 | 31.000,00 |
| 18. BILANZGEWINN | | 648.370,24 | 573.059,09 |

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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 | Restnutzungsdauer- methode bei 10, 20, 30, 33 und 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer | |
| <hr/> | | |
| Wohngebäude selbst erstellt | Restnutzungsdauer- methode 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 EUR 150,00 und EUR 1.000,00 netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

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

RECHNUNGSABGRENZUNG

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre mit 3,68 % (Stichtag Dezember 2017). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,80 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag von 127.461,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2017 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 127.461,00 EUR entfällt die Ausschüttungssperre.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

30

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

| VERBINDLICHKEITEN | 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 | 10.512.715,72 (11.218.442,82) | 737.887,03 (747.766,06) | 2.889.329,97 (2.940.075,00) | 6.885.498,72 (7.530.601,76) | 10.512.715,72 (11.218.442,82) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.301.477,32 (1.329.698,39) | 1.301.477,32* (1.329.698,39)* | 44.316,54 (8.291,66) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 67.851,89 (97.569,47) | 63.172,30 (93.794,99) | | 4.679,59 (3.774,48) | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 434.921,02 (219.036,67) | 390.604,48 (210.745,01) | 2.933.646,51 (2.948.366,66) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 204.046,87 (188.393,98) | 204.046,87 (188.393,98) | | | | |
| GESAMTBETRAG | 12.521.012,82 (13.053.141,33) | 2.697.188,00 (2.570.398,43) | 2.697.188,00 (2.570.398,43) | 6.890.178,31 (7.534.376,24) | 10.512.715,72 (11.218.442,82) | GPR GPR |

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.063.540,70 EUR (Vorjahr 993.748,05 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

| Forderungen | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 42.214,86 | 32.531,09 |

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

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Rückständiger Urlaub | 29.553,91 EUR |
| Gesetzliche Prüfung | 39.000,00 EUR |
| Bilanzerstellung / Steuerberatung | 19.000,00 EUR |
| Verwaltungskosten | 80.422,35 EUR |

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---------------|---------------|
| Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen | 31.334,00 EUR | 30.716,00 EUR |

D. SONSTIGE ANGABEN

| 1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|--|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 7 | 2 |
| Technische Mitarbeiter | 2 | 0 |
| | 9 | 2 |

Es bestehen drei Ausbildungsverhältnisse und es werden 8 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 laufenden Modernisierungsvorhaben im Anlagevermögen: 1.706,7 TEUR

3. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2017 | 1.230 |
| Zugang 2017 | 45 |
| Abgang 2017 | 61 |
| Ende 2017 | 1.214 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 21.960,86 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 194.240,0 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.560,00 EUR vermindert.

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
Manfred Kanzleiter
Herbert Weigelt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dietmar Bulat
Aufsichtsratsvorsitzender (ab 26.06.2017)
Hubert Holzapfel
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 26.06.2017)
Ronald Burkhardt
Katja Krull
Florian Frisch
Frank Peichl
Renate Polinski
Steffen Polinski
Rosemarie Wertz

Stuttgart, den 16. Mai 2018

Der Vorstand

ROSENBERG-POHL KANZLEITER WEIGELT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



In der am Montag, den 26. Juni 2017 stattgefundenen 93. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2016 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Auf-

sichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Herr Hubert Holzapfel, Herr Dietmar Bulat, Herr Florian Frisch und Herr Frank Peichl ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Herr Dietmar Bulat, Herr Florian Frisch und Herr Frank Peichl erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Hubert Holzapfel wurde in der Mitgliederversammlung nach 35-jähriger Tätigkeit verabschiedet. Die Baugenossenschaft Münster bedankte sich für sein langjähriges ehrenamtliches Engagement. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat Herrn Holzapfel in Würdigung und Anerkennung seiner Leistungen die Ehrennadel in Gold verliehen.

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

| | |
|--------------------|---|
| VORSITZENDER | Dietmar Bulat |
| STELLVERTRETER | Ronald Burkhardt |
| SCHRIFTFÜHRERIN | Katja Krull |
| PRÜFUNGS-AUSSCHUSS | Dietmar Bulat Ronald Burkhardt Katja Krull Rosemarie Wertz |
| WOHNUNGS-AUSSCHUSS | Frank Peichl Florian Frisch Renate Polinski Steffen Polinski |

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat

hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichtet und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft, war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns immer zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2017 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2018 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

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

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

Der Bauausschuss befasst sich mit der Neubauplanung, Stuttgart-Mühlhausen, Wilnaer Straße 34. Nach der erteilten Baugenehmigung wird auf dem Vorratsgrundstück der BGM mit dem Bau des 7-Wohneinheiten umfassenden Mietwohnungsgebäudes im Juni 2018 begonnen. Ebenso wurde der Bauausschuss ständig über den Stand des anstehenden Städtebaulichen Vertrages für die Neubauplanung Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg (Fläche für ca. 31 WE) informiert.

Wie geplant, wurde der 1. Bauabschnitt der Strangmodernisierung in dem Gebäude Wallensteinstraße 25 erfolgreich durchgeführt. Die Baumaßnahme beinhaltete die Erneuerung der Versorgungsleitungen für 10 Wohnungen. Weitere 5 Bauabschnitte folgen im Jahr 2018. Auch hier bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mietern.

Der Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt, mit dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat stimmt dem Geschäftsbericht des Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 samt Anhang zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesen Jahresabschluss festzustellen und die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu genehmigen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets konstruktiv, sachlich und kritisch. Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2017 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Renate Polinski und Ronald Burkhardt aus.

Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl von Renate Polinski empfehlen. Herr Ronald Burkhardt steht nach 18 Jahren für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung zusätzlich folgendes Mitglied für den Aufsichtsrat vor: Herr Sven Lehmann, Feuerwehrbeamter, wohnhaft in Stuttgart-Münster.

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

Abschließend nimmt der Aufsichtsrat die Gelegenheit wahr, den Firmen und Banken, den Handwerkern sowie den Architekten zu danken. Danke auch an die haupt- und nebenberuflichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem Vorstand der Baugenossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder und Mieter.

Alle zusammen haben mit ihrer Arbeit und ihrem Einsatz erneut zu einem für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG geschäftlich sehr erfolgreichem Jahr beigetragen.

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

Stuttgart, den 16. Mai 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende
DIETMAR BULAT



Nicht abgebildet: Dietmar Bulat, Ronald Burkhardt (Aufsichtsrat) und Manfred Kanzleiter (Vorstand)

GEWINNVERTEILUNGS- VORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen keinen Gebrauch gemacht. Lediglich die gesetzliche Zuweisung in Höhe von 20.000,00 EUR wurde vorgenommen. Der Bilanzgewinn des Jahres 2017 beträgt 648.370,24 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2017 in Höhe von 2.062.433,87 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 82.497,36 EUR, ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag in Höhe von 565.872,88 EUR wird auf neue Rechnung vgetragen.

34

IMPRESSUM

Herausgeber

Baugenossenschaft Münster a. N. eG
Auflage 1.300 Exemplare
Titelbild Blick auf Stuttgart-Münster
Fotos bgm | www.fotolia.de

Herstellung

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
www.pressecompany.de





ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2016

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, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, 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. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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 2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlage-

vermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2016 eine Überdeckung von TEUR 1.015,9.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 305.370,83 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 dem Prüfer erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 1. Dezember 2017

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




Bock
Wirtschaftsprüfer


Rißkos
Verbandsprüfer

BAUGENOSSENSCHAFT
MÜNSTER eG

Freibergstraße 62
70376 Stuttgart (Münster)

Tel. 0711 59 50 506-0
Fax 0711 59 50 506-9
info@bg-muenster.de
www.bg-muenster.de

BEREITSCHAFTSDIENST

Gebäudetechnik
Tel. 0711 59 50 506-4

OFFENE BESUCHSZEITEN

Für Mitglieder, Mieter,
Interessenten und Besucher

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

Weitere Sprechzeiten –
jeweils nach Vereinbarung



WIR SIND MITGLIED IM VERBAND:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.