



BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR
2018

Neubauprojekt Balthasar-Neumann-Straße 34
Visualisierung Fa. ARP

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

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

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

Herbert Weigelt
Beamter i. R.
Schriftführer

AUFSICHTSRAT

Dietmar Bulat
Betriebswirt VWA
Vorsitzender
Prüfungsausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
Stellv. Vorsitzende
Bauausschuss

Sven Lehmann
Feuerwehrbeamter
ab 25.06.2018
Prüfungsausschuss

Ronald Burkhardt
Betriebswirt
bis 25.06.2018 stellv. Vorsitzender
Prüfungsausschuss

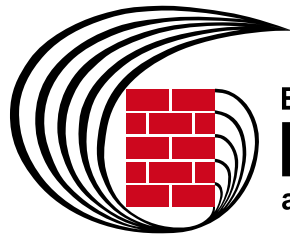
Florian Frisch
Bauingenieur
Bauausschuss

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

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss



INHALT

VERWALTUNGSORGANE 2

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE 4

EINLADUNG 5

VORWORT 6

WIR ÜBER UNS

DATEN UND FAKTEN 7

RÜCKBLICK

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018 8

ZUM GEDENKEN –

VERSTORBENE MITGLIEDER 10

JUBILARE 11

AKTUELLES THEMA 12

BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. RAHMENBEDINGUNGEN 16

1.2. BAUGENOSSENSCHAFT
MÜNSTER A. N. EG IM ÜBERBLICK 18

1.3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 18

1.4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-,
FINANZ- UND ERTRAGSLAGE 21

1.5. KENNZAHLEN 2018 25

1.6. PROGNOSEBERICHT 26

1.7. CHANCEN- UND RISIKENBERICHT 28

2. SONSTIGE ANGABEN 29

JAHRESABSCHLUSS 2018

BILANZ 30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 32

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 33

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 36

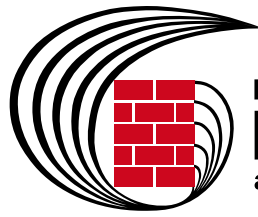
GEWINNVERTEILUNGS- VORSCHLAG 38

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2017 39

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

EINLADUNG ZUR
95. ORDENTLICHEN
MITGLIEDER-
VERSAMMLUNG



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG gegr. 1919

100
JAHRE
1919 – 2019

TAGESORDNUNG

I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN

II. BERICHTE

- a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018
 - b) Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018
 - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2017
- Aussprachen a) – c)

III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2018
- c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018

IV. WAHLEN ZUM AUFSICHTSRAT NACH § 23 DER SATZUNG

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

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



Montag, 24. Juni 2019
um 17:30 Uhr
(Saalöffnung 17:00 Uhr)
Feuerwehrmuseumshalle
Stuttgart-Münster
Murgtalstraße 60

5

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 10.06.2019, 12:00 Uhr, bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2018 sowie der Bericht

des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen ab dem 10.06.2019 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, 14. Mai 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende

DIETMAR BULAT

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand

MICHAEL-J. ROSENBERG-POHL
MANFRED KANZLEITER
HERBERT WEIGELT



Baugenossenschaft Münster a. N. eG

100
JAHRE
1919 – 2019

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,



Der Baugenossenschaft Münster a.N. eG ist es im Jahr 2018 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 ein sehr gutes Ergebnis angesichts stetig steigenden Bauhandwerker- und Bewirtschaftungskosten.

6 Sichtbares Ergebnis ist der Rohbau des Mehrfamilienhauses in der Wilnaer Straße 34 in Stuttgart Mülhausen sowie der Abschluss des 2. Bauabschnitts der Modernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der komplette Austausch der Bäder im bewohnten Zustand im Hochhaus Wallensteinstraße 25 in Stuttgart. Darüber hinaus werden wir unseren Gebäudebestand weiter verjüngen und modernisieren sowie unseren Wachstumskurs mit zusätzlichen Neubau-Investitionen fortführen. Des Weiteren haben wir im Berichtsjahr die Baugenehmigung für den Ausbau des Sockelgeschosses des Gebäudes Wallensteinstraße 25 für 6 Wohneinheiten in Stuttgart-Freiberg erhalten. Wir werden den 3. Bauabschnitt im Jahr 2019 zur Ausführung bringen und rechnen mit der Bezugsfertigkeit im Februar 2020.

Im Berichtsjahr sind wir mit dem Baufeld Balthasar-Neumann-Straße-Garagenhof (Fläche für ca. 31 WE) trotz Nachdruck nicht weitergekommen. Weiterhin ist unser Ziel, an dieser Stelle, den Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum in Stuttgart mittelfristig zu erhöhen. Wir hoffen noch in 2019 auf den städtebaulichen Vertrag mit Kaufvertrag für das angrenzende städtische Grundstück. Mit dem Baubeginn ist im Jahr 2020 zu rechnen.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns darüber hinaus zusammen mit drei weiteren Baugenossenschaften um ein Baugrundstück im Gebiet Neckarpark beworben. Dort möchten wir rund 28 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 2020 begonnen werden können.

Unsere Bauvorhaben verbinden die Zielsetzung zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen mit einem zeitgemäßen und altersgerechten Standard für unsere Genossenschaftsmitglieder.

In diesem Jahr feiert die Baugenossenschaft Münster ihr 100-jähriges Jubiläum ihres Bestehens. Im Rahmen eines Sommerfestes wollen wir mit unseren Mitgliedern, Mietern und Gästen diese Feier am 22.06.2019 begehen. 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 2018 erneut entschieden, einem Auszubildenden die Chance aufzuzeigen, den Einstieg ins 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

DATEN UND FAKTEN 2018

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

628

ANZAHL WOHNUNGEN // 2018
628 // 2017

4.943.740,51

EURO UMSATZERLÖSE // 2018
EURO 4.801.695,95 // 2017

8.021.744,20

EURO RÜCKLAGEN // 2018
EURO 7.441.744,20 // 2017

364

ANZAHL GARAGEN UND
STELLPLÄTZE // 2018
358 // 2017

65

GEPLANTE NEUBAU-
WOHNUNGEN BIS 2023
DAVON 13 IN 2019

3.783.701,13

EURO BESTANDS-
INVESTITIONEN // 2018
EURO 1.638.934,25 // 2017

1220

ANZAHL MITGLIEDER // 2018
1214 // 2017

25.157.596,67

EURO BILANZSUMME // 2018
EURO 23.872.484,02 // 2017

43,63 %

EIGENKAPITALQUOTE // 2018
42,88 % // 2017

432

ANZAHL WOHNUNGEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2018
360 // 2017

2.178.720,00

EURO GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2018
EURO 2.084.394,73 // 2017

3

EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2018
3 // 2017

90,91 %

SACHANLAGENINTENSITÄT //
2018
85,67 % // 2017

22.872.611,36

EURO ANLAGEVERMÖGEN // 2018
EURO 20.454.736,24 // 2017

3

ANZAHL
AUSZUBILDENDE // 2018
3 // 2017

41.039,22

QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2018
40.301,50 QM // 2017

12.953.762,58

EURO VERBINDLICHKEITEN // 2018
EURO 12.521.012,82 // 2017

76,82

EURO MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2018
EURO 39,11 // 2017

RÜCKBLICK MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018

Um 17:40 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dietmar Bulat am 25. Juni 2018 die 94. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 99. 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 Bulat das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der im Rückblick das positiv zu verzeichnende Geschäftsjahr 2017 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 2017 und der Bericht über die gesetzliche

Prüfung für das Geschäftsjahr 2016. Der Jahresabschluss 2017 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 01.01.2017 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2017 und erteilen einstimmig Entlastung.

Unser Dank gilt Frau Renate Polinski, die sich nach ihrem turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat wiederholt für das Amt zur Verfügung stellte und von der Versammlung einstimmig für weitere 3 Jahre im Amt bestätigt wurde.

Unser Aufsichtsratsmitglied, Herr Ronald Burkhardt, hat sich nach 18-jähriger Tätigkeit auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Herr Rosenberg-Pohl bedankte sich für sein Engagement und wünschte ihm alles Gute für die Zukunft.

Als Nachfolger hat sich Herr Sven Lehmann zur erstmaligen Wahl vorgestellt. Die anwesenden Mitglieder sprachen Herrn Lehmann ihr Vertrauen aus.

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





GUT UND
SICHER WOHNEN
EIN LEBEN LANG

Wallensteinstraße 25

Investitionssumme
2017, 2018, 2019 und 2020
7,3 Mio. EURO

66 Wohneinheiten
mit insgesamt 4825 qm
Wohnfläche



WIR TRAUERN UM UNSERE
VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Siegfried Scholz

Mihail Kovalevski

Edgar Dürr

Petra Sprandel

Ingo-Peter Kiessling

Thomas Kreis

Alfons Borowski

Gretel Knödler

Felicita Hörner

Margarete Mertz

Anita Binder

Wilhelm Widmann

WIR GRATULIEREN UNSEREN MITGLIEDSJUBILAREN

100 JAHRE

DAIMLER AG
Mitglied seit 24.09.1919

70 JAHRE

KARL SCHENK
Mitglied seit 28.12.1949

60 JAHRE

FRANZ WEIZENEGGER
Mitglied seit 21.07.1959

DIETER BENTHIN
Mitglied seit 15.12.1959

HELMUT SACK
Mitglied seit 15.12.1959

50 JAHRE

LOTHAR MANNS
Mitglied seit 30.10.1969

WERNER KALMBACH
Mitglied seit 30.10.1969

FRIEDRICH LANGOHR
Mitglied seit 30.10.1969

HERBERT VEIT
Mitglied seit 30.10.1969

HARTWIG PAUPERT
Mitglied seit 30.10.1969

MANFRED MAICHLE
Mitglied seit 30.10.1969

HANS-JOACHIM WIEGAND
Mitglied seit 30.10.1969

GERD BEHAM
Mitglied seit 30.10.1969

MARITTA FRANK-KULL
Mitglied seit 30.10.1969

WERNER FRANK
Mitglied seit 30.10.1969

KLAUS WÖRLE
Mitglied seit 30.12.1969

DR. JOSEF WIECH
Mitglied seit 30.12.1969





12

DIE BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. EG 100 JAHRE IM SPANNUNGSVERHÄLTNIS VON FÖRDERAUFTRAG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

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

Die Zeit der Zurückhaltung oder des Schattendaseins von Genossenschaften ist heute längst vorbei. Die Baugenossenschaft Münster ist mit ihren 100 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 16 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 den Ballungsräumen, scheint die Genossenschaft mit ihrer Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe ausgesprochen verheißungsvoll zu sein. Auch die öffentliche Hand, Städte und Gemeinden versprechen sich von Wohnungsgenossenschaften ein signifikantes Mitwirken bei der Lösung der drängenden 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, sind häufig anzutreffen.

Der Begriff „Genossenschaft“ vermittelt offenbar in direktem Zugriff auf die Vorstellungswelt vieler Gründungswilliger 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 Genossenschaftszweckes eingesetzt, so fehlt schon diese grundlegende Legitimation.

Im Rahmen der Veränderungen des Genossenschaftsgesetzes durch das „Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ vom 17. Juli 2017 wurde die große Bedeutung des genossenschaftlichen Förderzweckes nochmals hervorgehoben. So ist gemäß § 58 Abs.1 5.3 GenG im Prüfungsbericht dazu Stellung zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat. 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 Begrifflichkeit „vorrangig“ ändert nichts daran, dass es bei einer Wohnungs- und Vermietungsgenossenschaft, wie der Baugenossenschaft Münster

a. N. eG, ganz überwiegend bis ausschließlich um die Wohnraumbeschaffung und Bewirtschaftung gehen muss, und eben gerade nicht um einen anderen Zweck, etwa die Vermehrung des Geldvermögens der Mitglieder, der auch nur annähernd gleichberechtigt neben der Wohnraumbewirtschaftung stehen könnte.

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG als 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. Die Wohnungsgenossenschaft ist dazu da, ihren Mitgliedern das qualitativ gute, sichere und trotzdem bezahlbare Wohnen zu ermöglichen.



13

Der Zweck liegt aber nicht darin, hohe Dividendenträge an ihre Mitglieder auszuschütten, oder das von den Mitgliedern eingesetzte Kapital (Geschäftsanteile bzw. das Geschäftsguthaben) zu vermehren, damit diese im Falle ihres Ausscheidens aus dem Unternehmen „mehr“ mitnehmen können, als sie hineingesteckt haben. Der Mehrwert liegt dabei in der Nutzung der genossenschaftlichen Wohnung und in der Leistung, die die Genossenschaft ihrem Mitglied bietet. Daher kann man es als wesentliches und die Genossenschaft von anderen Gesellschaftsformen abgrenzendes Merkmal nennen, dass die Leistung der Genossenschaft im Rahmen der Wohnungszur-

verfügungstellung im Vordergrund steht und eine Beteiligung der Mitglieder am genossenschaftlichen 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. Die Förderung soll eine verdeckte Gewinnausschüttung darstellen!



14

Andernfalls kann auch eine Wohnungsgenossenschaft in „Schiefelage“ geraten oder gar 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!

Wohnungsgenossenschaften, die Wohnungen 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.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart 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 Industriebetrieben) nach unten entwickelt. Es steigen alle Kosten: für den Grundstückserwerb, die Bauausführung, die Modernisierung, die öffentlichen Abgaben, die Sachkosten (z.B. Digitalisierung, EDV-Umstellung) sowie die Personalkosten für Mitarbeiter. Und auch die Frage wird oft drängend, wer die Wohnungsgenossenschaft künftig im Vorstand weiterentwickeln soll. Auch die Position, Personalkosten, für einen kompetenten Vorstand ist zu bewältigen.

Was sollen Vorstand und Aufsichtsrat also für eine Strategie fahren? Sie dürfen auf die Erzielung ma-

Brigachstraße 14 / 16



ximaler 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 Gebäudeausstattung auf einem guten Qualitätsstandard halten? Wollen sie die Wohnungsgenossenschaft vergrößern durch Zukauf von Grundstücken, Neubau oder Zukauf? Wie groß soll der Abstand sein zur ortsüblichen Vergleichsmiete? Braucht es überhaupt einen Abstand? Was können sich die Genossenschaftsmitglieder leisten? Legt man die Nutzungsgebühr und Miete für einen Neubau nicht angemessen fest, so finanzieren dies im Ergebnis die Bewohner der übrigen Altbauten im Bestand? 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 hier in erster Linie die Aufgabe zu, die Interessen des Unternehmens, „der Baugenossenschaft Münster a. N. eG“ zu wahren. Hierzu gehört auch, dass der Förderzweck eingehalten wird und die Genossenschaftsmitglieder im Sinne der Gleichbehandlung versorgt werden. Insofern darf der Aufsichtsrat dafür plädieren, dass zur ortsüblichen Vergleichsmiete ein gewisser Abstand bleibt, falls dies wirtschaftlich vertretbar ist. Der Aufsichtsrat darf aber keinesfalls einer „Billigmiete“- das Wort reden oder sich als „Volkstribun“ der eigennützigen Mitgliederinteressen gerieren. Der

Aufsichtsrat hat nicht die Funktion 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 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 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.

15

**DIE BAUGENOSSENSCHAFT
MÜNSTER A. N. EG
BEGEHT IM JAHR 2019
IHR 100-JÄHRIGES JUBILÄUM.**

**100 JAHRE GUT UND
SICHER WOHNEN!**



DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018 WAR DURCH FOLGENDE RAHMENBEDINGUNGEN GEPRÄGT:

1.1. RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das aktuelle ökonomische Umfeld mit niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 % bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schuldenkrise Italiens und den Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

16

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftsteil creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.



ENTWICKLUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbuarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Schreinerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % 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.

1.2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A.N. eG IM ÜBERBLICK

18

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 1.220 Genossenschaftsmitgliedern mit 13.238 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg und sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (628 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 211 Garagen, 153 Stellplätze) sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 407 Wohnung mit fast ebenso vielen Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten. Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael-J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Herbert Weigelt als Schriftführer, beide ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 8,4 Vollzeitbeschäftigte, 1,5 Teilzeitbeschäftigte, 4 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Ausbildungsverhältnisse.

1.3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2018 wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

VERMIETUNG UND WOHNUNGSWECHSEL

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Umgesetzt wird dieser Auftrag vorrangig durch den Neubau von Mietwohnungen sowie wirtschaftlich vertretbaren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

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





unseren Leistungsindikatoren. Die stetige Verringerung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel. Im Berichtsjahr wurden 37 Wohnungen gekündigt, davon 1 im öffentlich geförderten Bereich. 3 Kündigungen erfolgten auf den 31.12.2018. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,9 %. Nach Abzug der internen Mieterwechsel sowie Hinzurechnung der im Rahmen des Umzugsmanagement nicht mehr benötigten Wohnungen im Gebäude Wallensteinstraße und Balthasar-Neumann-Straße konnten 45 Wohnungen neuen Mietern angeboten werden.

Erfreulicherweise konnten 8 interne Tauschgesuche berücksichtigt und damit den veränderten Bedürfnissen dieser Mitglieder entsprochen werden. Auffallend hoch war die Zahl der Mitglieder (10) die ins Altenheim/Pflegheim gezogen sind. Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben, sollte andererseits auch Anlass sein nach Möglichkeiten in der Betreuung zu suchen.

Die effektive Leerstandquote blieb, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei unter 1,0 %. Im Rahmen der großen Modernisierungsmaßnahme in der Wallensteinstraße 25 wurden 6 Wohnungen längerfristig als Interimswohnungen zur Zwischenbelegung bereitgestellt. Zusätzlich gab es modernisierungsbedingte Leerstandzeiten im Zuge einzelner Mieterwechsel. Der Vermietungsprozess verlief erfolgreich, die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch. 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.

Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2018 auf einem zufriedenstellenden Niveau. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln wurden durch modernisierungsbedingte Mietpreinsnachlässe während der Bauzeiten sowie der Bereitstellung von Interimswohnungen in der Wallensteinstraße 25, weitgehend neutralisiert. Nach Beendigung der Bauarbeiten wurden Modernisierungsmieterhöhungen vereinbart, die ab Februar 2019 ertragswirksam werden. Unsere Mieten liegen mit 7,60 Euro/m² weiterhin erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Um die Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen und die Finanzkraft zu generieren, die wir auch für künftige Aufgaben benötigen, werden wir die Mieten aber weiterhin moderat anheben müssen.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben wir im Berichtsjahr über 3,0 Mio. Euro ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, einer Reinvestitionsrate von über 79,9 %; ein Spitzenwert im Branchenvergleich als auch zu den Vorjahren. Dadurch konnten wir eine Vielzahl von Projekten realisieren.

Durch die technische Modernisierung des Gebäudes Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg konnten wir den Wohnwert für 60 Wohnungen nachhaltig verbessern. Neben der Erstellung neuer Stromzählerplätze, wurde insbesondere die zentrale Warmwasserbereitung für den Küchenbereich erstellt sowie der Brandschutz auf den heutigen Standard hin überprüft und hergestellt. Die Modernisierung der WC's, Bäder/Duschen und Küchen werden auch dort zu einem besseren Wohnkomfort beitragen. Der 2. Bauabschnitt der Steigstrangmodernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg konnte damit erfolgreich beendet werden. Damit sind die Erneuerung der Rohrleitungen und die Sanierung der Badezimmer und WC's in diesem Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen abgeschlossen.

20

Auch im Jahr 2018 wurde die Chance des Nutzerwechsels in einigen Fällen genutzt, um 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 11 Wohnungen mit umfangreicher Modernisierung wurden 332,9 Tsd. Euro aufgewendet und weitere 125,1 Tsd. Euro für 6 Wohnungen in der Wallensteinstraße 25 im Zuge der Modernisierungsmaßnahme „Strangsanierung“. Dabei wurden die Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußböden, Zimmertüren, Bäder- und WC- und Küchen-Sanitäranlagen sowie die Elektrik erneuert. In 12 Wohnungen wurden größere Einzelmaßnahmen durchgeführt und dafür 69,1 Tsd. Euro investiert und weitere 67,1 Tsd. Euro für sonstige Instandhaltung eingesetzt.

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

NEUBAU

Im Juni 2018 hat die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Wilnaer Straße 34 (Stuttgart-Mühlhausen), mit 6 Wohneinheiten, begonnen. Bis zum Jahresende waren der Rohbau und das Dach fertiggestellt und mit dem Einbau der Fenster und dem Innenausbau wurde begonnen. Insgesamt wurden bisher 781,3 Tsd. Euro aufgewendet, davon 652,0 Tsd. Euro im Berichtsjahr. Der Erstbezug soll ab Juli 2019 erfolgen.

Der 3. Bauabschnitt in der Wallensteinstraße 25 (6 WE) im Sockelgeschoss mit Nebenarbeiten (1.520 Tsd. Euro) ist im Berichtsjahr wie geplant genehmigt worden. In diesem Zusammenhang wurden bereits 7 neue Stellplätze (Kosten 23,9 Tsd. Euro) erstellt und Planungskosten in Höhe von 33,4 Tsd. Euro verauslagt. Der Baubeginn ist ab April 2019 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Februar 2020 vorgesehen

Derzeit sind die Genehmigungsverfahren und Planungsarbeiten für den Neubau von ca. 31 Wohneinheiten in der Balthasar-Neumann-Straße 34, in Stuttgart-Freiberg, im vollen Gange. Wir hoffen mit dem Neubau ab dem 1. Quartal 2020 beginnen zu können. Der Städtebauliche Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart und den Genehmigungsbehörden verzögerten den bislang gesetzten Baubeginn.

PERSONALENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG erfolgreich verlaufen. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle haben im Rahmen der Personalentwicklung erfolgreich an den angebotenen überbetrieblichen und internen Fortbildungen teilgenommen. Die Ausbildungen zum Instandhaltungsmanager, Betriebskostenmanager, Immobilienfachwirt sowie der Immobilienkaufmann und Kaufmann für Bürokommunikation wurden erfolgreich absolviert und angenommen.

Eine besondere Herausforderung bestand darin, die Mitarbeiter auf die aktuellen Veränderungen in der im Rahmen der sich ständig ändernden Gesetzgebung auf dem Laufenden zu halten und besonders das neue wohnungswirtschaftliche EDV-System WODIS-SIGMA, Archiv Kompakt und Analysis-Suite, in allen Bereichen des Unternehmens, gemeinsam im Team umzusetzen.

Unsere neuen Mitarbeiter, Auszubildenden und Praktikanten haben sich im Jahr 2018 gut in das Team eingefügt. Die drei Auszubildenden sind erfolgreich in der schulischen und betrieblichen Ausbildung. Im Rahmen der Nachfolgeregelung wurden

Personalstellen geschaffen um den Auszubildenden, den aktuellen und künftigen Mitarbeitern Perspektiven für eine berufliche Entwicklung in unserer Genossenschaft aufzuzeigen. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden. Der Vorstand dankt deshalb allen Mitarbeitern für ihre hervorragende Arbeit und das gezeigte große Engagement.

1.4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1.4.1. VERMÖGENSLAGE

Die Beurteilung der Vermögenslage erfolgt über eine Strukturbilanz, in der die Vermögens- und Kapitalwerte aufbereitet werden. Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat sich



im Vorjahresvergleich um 1,3 Mio. Euro erhöht und erstmals die 25 Mio. Euro Marke überschritten.

DIE VERMÖGENSLAGE DER GENOSSENSCHAFT STELLT SICH FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2017 UND 2018 WIE FOLGT DAR:

VERMÖGENSSTRUKTUR ANGABEN IN	31.12.2018 TSD. EURO	31.12.2017 TSD. EURO	VERÄNDERUNG TSD. EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN	22.869,80	20.452,00	2.417,80
FINANZANLAGEN	2,80	2,80	0,00
UMLAUFVERMÖGEN			
UNFERTIGE LEISTUNGEN	951,70	1.066,60	-114,90
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN	1.199,20	2.237,10	-1.037,90
SONSTIGES UMLAUFVERMÖGEN	132,60	107,10	25,50
RECHNUNGSABGRENZUNG	1,50	6,90	-5,40
GESAMTVERMÖGEN	25.157,60	23.872,50	1.285,10

21

Die Vermögensstruktur wird nach wie vor durch das Anlagevermögen bestimmt. Wesentliche Veränderungen ergaben sich durch die Zugänge im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte in Höhe von 3.094,7 Mio. Euro. Die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 771,1 Tsd. Euro erfolgten in fast unveränderter Höhe zum Vorjahr.

Im Bereich des Umlaufvermögens haben sich die Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr um 1.037,90 Tsd. Euro verringert, bedingt durch die Auszahlungen im Investitionsbereich. Die „Unfertigen Leistungen“ haben sich um 114,9 Tsd. Euro verringert, bedingt durch die Rechnungslegung. Der Buchwert der Sonstigen Vermögensgegenstände hat sich um 25,5 Tsd. Euro erhöht und ist im Wesentlichen in Forderungen beinhaltet.

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

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018 TSD. EURO	31.12.2017 TSD. EURO	VERÄNDERUNG TSD. EURO
EIGENKAPITAL	10.976,60	10.237,30	739,30
FREMDKAPITAL			
RÜCKSTELLUNGEN			
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	967,10	876,90	90,20
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	244,00	220,00	24,00
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	11.335,20	10.512,70	822,50
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	1.112,50	1.301,50	-189,00
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	506,10	706,80	-200,70
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	16,10	17,30	-1,20
GESAMTKAPITAL	25.157,60	23.872,50	1.285,10

Bei der Beurteilung der Vermögenslage und Kapitalstruktur sollte auf die Bedeutung des Eigenkapitals besonders hingewiesen werden. Unsere Eigenkapitalquote beträgt 43,63 % und ist im Branchenvergleich als sehr gut zu bewerten.

22

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

1.4.2. FINANZLAGE

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



Mainstraße 117 – 121

DIE FINANZIELLE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT WIRD ANHAND EINER VEREINFACHTEN KAPITALFLUSSRECHNUNG DARGESTELLT:

ANGABEN IN KAPITALFLUSSRECHNUNG	TSD. EURO WJ 2018	TSD. EURO WJ 2017
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	790,2	172,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	771,1	764,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	90,2	86,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	2,2	2,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1,6	2,2
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	24,0	-135,7
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5,8	-7,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	87,6	-83,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	-401,3	170,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	230,3	261,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.590,1	1.233,2
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	7,5	22,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.189,3	-144,3
Erhaltene Zinsen	1,6	1,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.180,3	-120,5
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	1.500,0	0,0
Planmäßige Tilgung	-665,0	-673,3
Außerplanmäßige Tilgung	0,0	-30,0
Gezahlte Zinsen	-231,9	-262,7
Zunahme Geschäftsguthaben	31,6	42,9
Gezahlte Dividenden	-82,5	-77,1
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-76,6	-76,3
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	475,6	-1076,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.114,5	36,2
Finanzmittelbestand am 01.01.2018	1.863,8	1.827,6
Finanzmittelbestand am 31.12.2018	749,3	1.863,8

23

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 356,9 Tsd. Euro erhöht. Weitere Zuflüsse erfolgten durch Fremdfinanzierung. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben. Die Finanzmittel sowie die geplanten Darlehensaufnahmen decken den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspielräume.

Grundvoraussetzung für die gute Finanzlage eines Unternehmens ist eine ausreichende Liquidität um jederzeit in der Lage zu sein anstehenden finanziellen Verpflichtungen gerecht zu werden. Der Cashflow beträgt im Berichtsjahr 1.590,1 Tsd. Euro. Da-

raus konnten die planmäßigen Tilgungen getätigt werden – darüber hinaus trug der Cashflow zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen bei. Der Mittelabfluss für Investitionen betrug 3.189,2 Tsd. Euro, davon als größten Posten 709,3 Tsd. Euro im Neubaubereich und 2.341,9 Tsd. Euro für Modernisierung. Die Nettoneuverschuldung stieg um 835,0 Tsd. Euro, bewirkt durch eine Darlehensaufnahme in Höhe von 1,5 Mio. Euro sowie planmäßiger Tilgung in Höhe von 665,0 Tsd. Euro.

Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 273,9 Tsd. Euro stehen unsere Guthaben bei den Kreditinstituten (749,3 Tsd. Euro)



gegenüber, sodass deren Zahlungsfähigkeit vollständig aus Mitteln des abgelaufenen Wirtschaftsjahres gesichert sind. Der Liquiditätsüberschuss in Höhe von 475,4 Tsd. Euro dient der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2019. Die sonstigen Verbindlichkeiten aus der „kurzfristigen Passiva“ enthalten als größten Posten angesammelte Dividenden (162,2 Tsd. Euro), die erfahrungsgemäß nicht zur Auszahlung kommen, sondern durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile dem Eigenkapital zugeführt werden und so im Unternehmen verbleiben.

1.4.3. ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 790,20 Tsd. Euro erzielt. Das erzielte Jahresergebnis aus den einzelnen Leistungsbereichen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Die Ermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Deckungsbeiträge einzelner Betriebsfunktionen und des gesamten Verwaltungsaufwandes.

BETRIEBSFUNKTION/WIRTSCHAFTSJAHR DECKUNGSBEITRAG	31.12.2018 TSD. EURO	31.12.2017 TSD. EURO	VERÄNDERUNG TSD. EURO
Hausbewirtschaftung	1.945,40	1.263,40	682,00
Betreuungstätigkeit	125,10	95,90	29,20
Kapitaldienst	1,80	1,30	0,50
Deckungsbeiträge insgesamt	2.072,30	1.360,60	711,70
Verwaltungsaufwand	1.325,40	1.241,10	84,30
Betriebsergebnis	746,90	119,50	627,40
übrige Rechnung	43,30	52,90	-9,60
Jahresfehlbetrag/-überschuss	790,20	172,40	617,80

24

Nach wie vor sind die wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung die Basis für die gute Ertragslage unserer Genossenschaft. Die Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) und die Erträge aus der Stromspeisung spielen eine eher untergeordnete Rolle, ergänzen aber unser Leistungsspektrum sowie unser unternehmerisches Betätigungsfeld.

Die Erhöhung des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr wird insbesondere durch einen niedrigeren Instandhaltungsaufwand bewirkt. Die umfangreichen Modernisierungskosten in der Wallensteinstraße 25 wurden aktiviert, mit der Folge einer neutralen Ergebnisauswirkung.

Die erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands und dieser wiederum sichert unsere zukünftigen Erträge. Die kontinuierliche Verbesserung der Ertragslage ist eine unserer wichtigsten unternehmerischen Aufgaben, unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder. Um dieses Ziel zu erreichen sind

wir bestrebt moderate Mietanpassungen durchzuführen, Bauzeiten bei Wohnungsmodernisierungen zu verkürzen und temporäre Leerstände bei Mieterwechsel zu vermeiden. Planmäßige Modernisierungsmaßnahmen sind mit Mietanpassungen verbunden, welche stets im Einvernehmen mit den Mitgliedern weitgehend über Mieterhöhungsvereinbarungen vorgenommen werden. Neuvermietungen orientieren sich an dem jeweils geltenden qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart.



1.5. KENNZAHLEN 2018

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		EURO	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.056.793	4,20	1,96
	Bilanzsumme	25.157.597		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	790.223	7,20	1,68
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	10.976.560		
Return On Investment	Jahresüberschuss	790.223	3,14	0,72
	Bilanzsumme	25.157.597		
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	22.872.611	90,92	85,68
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	25.157.597		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	22.869.857	90,91	85,67
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	25.157.597		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	2.283.457	9,08	14,29
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	25.157.597		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	11.293.003	102,88	102,16
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	10.976.560		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	11.293.003	44,89	43,81
	Bilanzsumme	25.157.597		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	23.288.641	101,82	105,72
	Anlagevermögen	22.872.611		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	23.288.641	101,83	105,73
	Sachanlagenvermögen	22.869.857		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	10.976.560	43,63	42,88
	Bilanzsumme	25.157.597		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.655.329		1.028.963 EURO

25

1.6. PROGNOSEBERICHT

1.6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Juni 2018 hat die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Wilnaer Straße 34 (Stuttgart-Mühlhausen), mit 6 Wohneinheiten, begonnen. Bis zum Jahresende 2018 waren der Rohbau und das Dach fertiggestellt und mit dem Einbau der Fenster und dem Innenausbau wurde begonnen. Insgesamt wurden bisher 781,3 Tsd. Euro aufgewendet, davon 652,0 Tsd. Euro im Berichtsjahr. Der Erstbezug wird ab Juli 2019 erfolgen.

Im Zuge der Nachverdichtung im Bestand haben wir uns entschlossen im Sockelgeschoss (3. Bauabschnitt) des Gebäudes Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg, im Nachklang zu den Strangmodernisierungen (Bauabschnitt 1 und 2) 6 Neubauwohnungen zzgl. 6 Außenstellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen zu erstellen. Im April 2019 wurden die Bauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung und Übergabe der 6 Neubauwohnungen erfolgt im Februar 2020. Hierfür werden Baukosten in Höhe 1,52 Mio. Euro prognostiziert.

26

Derzeit sind wir bei den Planungen des 4. Bauabschnitts: dem Anbau eines neuen Aufzugs in Verbindung mit der energetischen Modernisierung der Fassade, der Zugänglichkeit im Eingangsbereich und auf den Laubengängen. Hierzu werden Baukosten in Höhe von 2,0 Mio. Euro veranschlagt.

Derzeit sind die Genehmigungsverfahren und Planungsarbeiten für den Neubau von ca. 31 Wohneinheiten und 31 Stellplätzen für 8,5 Mio. Euro (Tiefgarage und Außenstellplätze) in der Balthasar-Neumann-Straße 34, in Stuttgart-Freiberg, im vollen Gange. Wir hoffen mit dem Neubau ab dem 1. Quartal 2020 beginnen zu können. Der Städtebauliche Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart und den Genehmigungsbehörden verzögerten den bislang gesetzten Baubeginn.

Wir werden einen Grundstücksstreifen von der Landeshauptstadt Stuttgart dazu erwerben und dadurch die SIM-Auflagen mit ca. 8 Wohneinheiten anteilig aufgrund des dazu erworbenen Grundstücks erfüllen. Alle Garagenplatznutzer werden dahingehend informiert. Wir planen im Winter 2019/2020 den Abriss des Garagenhofs mit 38 Garagen. Baubeginn ist geplant Ende 2020. Aufgrund der gestiegenen Baupreise müssen wir jedoch davon ausgehen, dass die ursprünglich vorgesehenen Baukostenprognosen von 8,5 Mio. Euro nicht mehr haltbar sind. Wir gehen nunmehr von Gesamtbaukosten zwischen 8,5 und 9,0 Mio. EUR aus.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Stadt Stuttgart haben wir uns zusammen mit drei weiteren Baugenossenschaften um ein Grundstück (1,5 Mio. Euro) im Gebiet Neckarpark (Stuttgart-Bad Cannstatt) beworben (Q5 Ost). Dort möchte unsere Baugenossenschaft rund 25 Mietwohnungen mit Stellplätzen (ca. 7,5 Mio. Euro) 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 Bauarbeiten frühestens Ende 2020 begonnen werden können. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen und den damit einhergehenden zu erwartenden Baukostensteigerungen einerseits und der Vielzahl von kommunalen Auflagen und planerischen technischen Vorgaben andererseits, ist nicht davon auszugehen, dass das ursprünglich gesetzte Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen, erreichbar sein wird.



Somit beträgt das im Bau und in Planung befindliche Neubauvolumen rund 68 Mietwohnungen. Das damit einhergehende kurz und mittelfristige Investitionsvolumen allein für den Neubau liegt damit voraussichtlich zwischen 23 und 24 Mio. Euro. Für unsere Baugenossenschaft ist dies eine große Herausforderung, der mit Respekt gegenübergetreten wird. Die Finanzierungsmöglichkeiten für diese Aufgaben sind aufgrund der aktuellen Zinssituation äußerst günstig. Selbstverständlich versuchen wir in den Jahren, in denen das Neubauvolumen ansteigt, die notwendigen dringenden Investitionen in den Bestand weiterhin aufrechterhalten. Wir haben unseren Bestand weitgehendst energetisch modernisiert und auf einen guten technischen Standard angepasst. Daher sind größere Modernisierungen nicht mehr anstehend. Für zusätzliche oder ungeplante Schönheitsreparaturen stehen jedoch Reserven bereit.

1.6.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2019/20 sind umfangreiche Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von über 2,5 Mio. Euro geplant. Das größte Projekt betrifft die energetische Modernisierung der Außenfassade in der

Wallensteinstraße in Stuttgart-Freiberg. Darüber hinaus sind in der Planung die energetische Modernisierung der Gebäude Elbestraße 40 und Neckartalstraße 413/415 in Stuttgart-Münster. Geplant sind in der Elbestraße 40 der Anbau von 2 Balkonen und 1 Terrasse sowie die Umwandlung einer Gewerbeinheit in 1 Dreizimmerwohnung sowie die grundlegende Modernisierung von 2 leerstehenden 3 Zimmerwohnungen.

Bei der Modernisierung in der Neckartalstraße 413/415 soll neben dem geplanten Einbau einer Zentralheizung und der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle geprüft werden, ob ein Dachausbau für 4 Wohneinheiten genehmigungsfähig wäre.

Auch wenn in den Folgejahren das Instandhaltungsvolumen zu Gunsten unserer geplanten Modernisierungs- und Neubauprojekte etwas geringer ausfällt, werden weiterhin ausreichende Finanzmittel für alle notwendigen Instandhaltungsarbeiten in unseren Wohnungsbeständen zur Verfügung stehen.

1.6.3. MIETENTWICKLUNG

Die von uns geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Attraktivität unserer Wohnungsbestände langfristig zu gewährleisten und zu sichern. Dieses Ziel kann nur dann erreicht werden, wenn sich die Mieteinnahmen unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöhen, wie der Kostenanstieg der zu erfüllenden Aufgaben. Wir werden daher, wie schon in der Vergangenheit die Mieten kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind, oder aber angepasst werden müssen.

Die im Jahre 2019 geplanten Mietanpassungen werden zum Jahresende 2019 erfolgen. Aktuell wurden die Bewohner der öffentlich geförderten Wohngebäude bereits informiert. Diese Mietanpassungen bei denen sich die Satzungsmiete aufgrund des neuen Mietspiegels 2019/2020 der Stadt Stuttgart geändert hat waren in der Seeadlerstraße in Stuttgart-Neugereut und in den Bündniswohnungen in Stuttgart-Mühlhausen.

Bei den Mieterhöhungen werden vor allem die Wohnungsbestände berücksichtigt, bei denen schon seit längerer Zeit keine Veränderungen mehr vorgenommen wurden. Neben diesen sogenannten allgemeinen Mietanpassungen nach dem Mietspiegel 2019/2020 der Landeshauptstadt Stuttgart werden die Mietpreise auch bei jedem Mieterwechsel überprüft und bei Bedarf angepasst; dies ist insbeson-

dere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und saniert wurde.

Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen werden wir unseren Mitgliedern weiterhin ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten und den bestehenden Erhöhungsspielraum nur so weit ausschöpfen, als dies zur Erfüllung unserer Aufgaben erforderlich ist. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen externen Mietinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv wahrnehmen.

1.6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals 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.

1.6.5. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2019 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschafts-, Finanz-, und Investitionsplanes 2019, der im Herbst 2018 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 und Neuvermietungen liegt geringfügig über dem Vorjahreswert. Durch die Neuvermietung der Ersatzwohnungen in der Wallensteinstraße im Rahmen des Umzugsmanagement ist dieser Wert hauptsächlich geprägt. Ein Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen der Wohnungswechsel ist derzeit nicht erkennlich. Derzeit ist davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungsausgaben für Wohnungsumbauten nicht überschritten werden.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund Investitionsausgaben einen ausgeglichenen Jahresüberschuss. Die anstehenden Mietanpassungen aus den Modernisierungsvereinbarungen und die noch ausstehenden Mieterhöhungen für das Jahr 2019 sowie die gebildeten Rücklagen werden ausreichen ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erzielen.

1.7. CHANCEN- UND RISIKENBERICHT

1.7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, die es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan mit Finanzplan und Investitionsplanung sowie das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche Überprüfung der Risikofelder (z.B. durch die Software Analysis Suite), wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

1.7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

28

1.7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als reine „Vermietungsgenossenschaft“ ohne Bauträgergeschäft tätig.

Aus dem Geschäftsbereich Bauträgergeschäft ergeben sich keine Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich auf das Vermietungsgeschäft des eigenen Bestands. Darunter fallen Mietausfälle oder modernisierungsbedingte oder fluktuationsbedingte Leerstände im Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen; die Leerstände sind aufgrund des von modernisierungsbedingten Leerständen und des modernisierungsbedingten Umzugsmanagement von untergeordneter Bedeutung.

Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht vollständig entspricht und deshalb dafür finanzielle Mittel bereitgestellt werden müssen. Die für diese Arbeiten in Analysis Suite ermittelten und durch Begehung erhobenen Aufwendungen können durch den Cashflow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden.

Prognosen über die Vermietungssituation in der Landeshauptstadt Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungssektor nicht verschlechtern. Dadurch bleibt der für unsere Vermietung relevante Markt weiterhin stabil. Die aktuell große Nachfrage nach unseren modernisierten und instandgesetzten preiswerten und bezahlbaren Wohnungen bestätigt uns darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv und marktgerecht wahrgenommen wird.

Da unsere Durchschnittsmiete deutlich unter dem Mietspiegelwert der Landeshauptstadt Stuttgart liegt, besteht auch weiterhin ein mögliches Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht voll ausgeschöpft werden soll.

1.7.2.2 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 2018 insgesamt 29 Wohnungseigentümergeinschaften mit 407 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie nahezu ebenso vielen Garagen und Stellplätzen nach dem WEG §27 betreut.

1.7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Unsere Baugenossenschaft wurde im Ratingbericht der DZHYP in die Ratingklasse „0E“ mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,0463 eingestuft und besitzt damit ein hervorragendes Rating. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu sehr guten Konditionen erhalten können. Wir erwarten ferner, dass der Fremdmittelbedarf aufgrund unserer geplanten Neubautätigkeit im erforderlichen Umfang zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit nicht für unsere Genossenschaft.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist aktuell keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu erwarten. Mittelfristig können wir aber nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist daher als wesentlicher Schwerpunkt in das Risikomanagementsystem eingearbeitet, um rechtzeitig Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

1.7.2.4. 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. Ein Anstieg der Zinsen ist wahrscheinlich – trotzdem gehen wir von einem moderat bleibenden Zinsniveau aus. Zur Sicherung der aktuell niedrigen Zinssätze haben wir bei neu abgeschlossenen Darlehensverträgen Konditionen mit Laufzeiten von 20 und 25 Jahren vereinbart.

1.7.2.5. GESAMTBEURTEILUNG – CHANCEN UND RISIKEN

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft bei ihren Mitgliedern und 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 2018 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 weiter arbeiten.

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.

29

2. SONSTIGE ANGABEN

2.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4,00	334,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.292.601,28		19.593.892,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	224.342,66		293.493,45
3. Grundstücke ohne Bauten	140.374,98		96.834,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	164.008,97		180.697,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.825,45		172.420,84
6. Anlagen im Bau	818.704,02		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	22.869.857,36	114.312,66
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.750,00	2.750,00
Anlagevermögen insgesamt		22.872.611,36	20.454.736,24
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“			
1. Unfertige Leistungen	945.281,06		1.063.540,70
2. Andere Vorräte	6.414,36	951.695,42	3.028,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.462,82		12.899,73
2. Sonstige Vermögensgegenstände	118.118,92	132.581,74	94.244,58
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	749.305,35		1.863.774,44
2. Bausparguthaben	449.874,80	1.199.180,15	373.312,08
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	1.528,00		3.149,34
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.528,00	3.798,47
BILANZSUMME		25.157.596,67	23.872.484,02



PASSIVSEITE	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.840,00		62.743,11
2. der verbleibenden Mitglieder	2.118.080,00	2.178.720,00	2.084.394,73
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.056.653,12		976.653,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
EUR 80.000,00			
Vorjahr EUR 20.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.319.811,60		2.819.811,60
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.645.279,48	8.021.744,20	3.645.279,48
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	565.872,88		495.948,06
2. Jahresüberschuss	790.223,14		172.422,18
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	580.000,00	776.096,02	20.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		10.976.560,22	10.237.252,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	967.078,00		876.909,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	192.010,09	1.211.088,09	167.976,26
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.335.195,42		10.512.715,72
2. Erhaltene Anzahlungen	1.112.484,57		1.301.477,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.290,62		67.851,89
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.605,27		434.921,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten	232.186,70	12.953.762,58	204.046,87
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		16.185,78	17.333,66
BILANZSUMME		25.157.596,67	23.872.484,02

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.786.790,88		4.669.695,93
b) aus Betreuungstätigkeit	125.539,90		97.088,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.409,73	4.943.740,51	34.911,80
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-118.259,64	69.792,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		69.958,44	69.338,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.647.583,55		2.375.323,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.403,18	1.648.986,73	918,96
32 5. Rohergebnis		3.246.452,58	2.564.584,57
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	704.784,53		651.398,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	217.611,63	922.396,16	202.546,77
davon für Altersversorgung:			
EUR 83.773,98			
Vorjahr EUR 78.305,52			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		771.112,01	764.707,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		391.681,47	375.470,09
		1.161.262,94	570.460,96
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	110,00		110,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.646,00	1.756,00	1.363,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		266.569,84	296.645,81
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		40,93	47,23
13. Ergebnis nach Steuern		896.408,17	275.241,85
14. Sonstige Steuern		106.185,03	102.819,67
15. Jahresüberschuss		790.223,14	172.422,18
16. Gewinnvortrag		565.872,88	495.948,06
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		580.000,00	20.000,00
18. BILANZGEWINN		776.096,02	648.370,24



3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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

33

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 Erfüllungsstrages. 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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre mit 3,21 % (Stichtag Dezember 2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag von 143.710,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2018 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von 143.710,00 EUR hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die Höhe der Ausschüttung.

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

34

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:

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	11.335.195,42 (10.512.715,72)	739.593,27 (737.887,03)	4.002.742,10 (2.889.329,97)	6.592.860,05 (6.885.498,72)	11.335.195,42 (10.512.715,72)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.112.484,57 (1.301.477,32)	1.112.484,57* (1.301.477,32)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.290,62 (67.851,89)	78.641,03 (63.172,30)		4.649,59 (4.679,59)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.605,27 (434.921,02)	182.313,61 (390.604,48)	8.291,66 (44.316,54)			
Sonstige Verbindlichkeiten	232.186,70 (204.046,87)	232.186,70 (204.046,87)				
GESAMTBETRAG	12.953.762,58 (12.521.012,82)	2.345.219,18 (2.697.188,00)	4.011.033,76 (2.933.646,51)	6.597.509,64 (6.890.178,31)	11.335.195,42 (10.512.715,72)	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 945.281,06 EUR (Vorjahr 1.063.540,70 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	50.644,32	42.214,86

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

Rückständiger Urlaub	16.252,75 EUR
Gesetzliche Prüfung	17.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	17.000,00 EUR
Verwaltungskosten	70.652,66 EUR
Unterlassene Instandhaltung <3 Monate	71.104,68 EUR

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	31.964,00 EUR	31.334,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,4	1,5
Technische Mitarbeiter	2	0
	10,4	1,5

Es bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse, ein Praktikantenvertrag und es werden 4 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: 1.600,00 TEUR
 aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen 880,00 TEUR
 aus jährlich anfallendem Erbbauzins 11,50 TEUR

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.214
Zugang 2018	53
Abgang 2018	47
Ende 2018	1.220

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 33.685,27 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 195.200,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 960,00 EUR erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
 Michael-J. Rosenberg-Pohl
 Dipl. Betriebswirt (FH) (Vorsitzender)
 Manfred Kanzleiter
 Dipl. Ing (FH) i. R. (stellv. Vorsitzender)
 Herbert Weigelt
 Beamter i. R. (Schriftführer)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dietmar Bulat, Betriebswirt und Kaufm. Leiter
 Vorsitzender
 Renate Polinski, Bezirksvorsteherin
 (stv. Vorsitzende ab 25.06.2018)
 Ronald Burkhardt, Betriebswirt
 (stv. Vorsitzender bis 25.06.2018)
 Katja Krull, M.Sc.Gerontologie, Univers. Stuttgart
 (Schriftführerin)
 Florian Frisch, Bauingenieur
 Sven Lehmann, Feuerwehrbeamter
 ab 25.05.2018
 Frank Peichl, Dipl. Ingenieur
 Steffen Polinski, Dipl. Ingenieur
 Rosemarie Wertz, Steuerbevollmächtigte

Stuttgart, den 14. Mai 2019

Der Vorstand

ROSENBERG-POHL KANZLEITER WEIGELT



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018



In der am Montag, den 25. Juni 2018 stattgefundenen 94. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2017 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Frau Renate Polinski

und Herr Ronald Burkhardt ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Frau Renate Polinski erneut und Herr Sven Lehmann neu in den Aufsichtsrat gewählt.

36

In seiner ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

VORSITZENDER	Dietmar Bulat
STELLVERTRETER-/IN	Ronald Burkhardt bis 25.06.2018 Renate Polinski ab 25.06.2018
SCHRIFTFÜHRERIN	Katja Krull
PRÜFUNGS-AUSSCHUSS	Dietmar Bulat Ronald Burkhardt bis 25.06.2018 Sven Lehmann ab 25.06.2018 Katja Krull Rosemarie Wertz
WOHNUNGS-AUSSCHUSS	Frank Peichl Florian Frisch Renate Polinski Steffen Polinski

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Pflichten und Aufgaben gewissenhaft erfüllt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemein-

schaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2018 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2019 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

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

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

Auf dem Grundstück Wilnaer Straße 34 in Stuttgart-Mühlhausen ist im Berichtsjahr der Rohbau des 6-Familienhauses mit dazugehörigen Stellplätzen begonnen worden. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2019.

Im Sockelgeschoss des Hochhauses Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg ist das Baugesuch für 6 zusätzliche Mietwohnungen mit dazugehörigen Stellplätzen im Winter 2018 genehmigt worden. Die Bezugsfertigkeit ist für Januar 2020 vorgesehen.

Auf unserem Grundstück in der Balthasar-Neumann-Straße 30 in Stuttgart-Freiberg ist der Baubeginn für 31 Mietwohnungen und 69 Tiefgaragen- und Außenstellplätze ab Anfang 2020 vorgesehen.

Ferner wollen wir, im Rahmen des Bündnisses für Wohnen, zusammen mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften, ein Grundstück im Gebiet Neckarpark in Bad Cannstatt mit Sozialmietwohnungen bebauen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde vom Prüfungsausschuss einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. In den gemeinsamen Sitzungen am 17. April 2019 und 14. Mai 2019 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 billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets kritisch, sachlich und konstruktiv. Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018 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 Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski aus. Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl empfehlen.

Zum 30. Juni 2019 wird das langjährige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Herr Herbert Weigelt nach 30 Jahren ehrenamtlicher Tätigkeit sein Amt als nebenamtlicher Vorstand niederlegen. Wir danken Herrn Weigelt für seine langjährige und von großem Sachverstand und Umsicht geprägte ehren-

amtliche Tätigkeit. Wir wünschen ihm für seine nun freie Zeit: Gesundheit und Zeit für die Familie. Als Nachfolger im Amt des nebenamtlichen Vorstands haben wir das Aufsichtsratsmitglied Herrn Sven Lehmann für die Nachbesetzung im Vorstand gewinnen können. Herr Lehmann wird zeitlich befristet bis zur Jahreshauptversammlung im Juni 2020 die zeitweilige Stellvertretung gem. §37 GenG ausüben. Das Aufsichtsratsmandat ruht während dieser Zeit. Wir wünschen ihm alles Gute für seine verantwortungsvolle Tätigkeit für unsere Baugenossenschaft.

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

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

37

Stuttgart, 24. Mai 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende
DIETMAR BULAT



Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Münster



GEWINNVERTEILUNGS- VORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungs-ermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vor-abzuweisung in die Ergebnismrücklagen Gebrauch gemacht. Der Bauerneuerungsrücklage wurde 500.000,00 Euro zugewiesen. Der gesetzlichen Rücklage wurde 80.000,00 Euro zugeführt.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2018 beträgt 776.096,02 Euro.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2018 in Höhe von 2.084.394,73 Euro werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 83.375,79 Euro, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 692.720,23 Euro werden:
 - 392.720,23 Euro dem Konto „Andere Ergebnis-rücklagen“ zugewiesen und
 - 300.000,00 Euro auf neue Rechnung vorgetra-gen.

38

IMPRESSUM

Herausgeber

Baugenossenschaft Münster a. N. eG
Auflage 1.300 Exemplare
Titelbild s.u.
Fotos bgm | www.fotolia.de

Herstellung

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
www.pressecompany.de



Neubauprojekt
Balthasar-Neumann-Straße 34
Visualisierung Fa. ARP



ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2017



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

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

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2017 eine Überdeckung von T€ 1.174,2.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 172.422,18 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, 7. Dezember 2018

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



Emme
Emme
Wirtschaftsprüfer

Latus
Latus
Verbandsprüfer

BAUGENOSSENSCHAFT
MÜNSTER a. N. 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:

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



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG gegr. 1919

100
JAHRE
1919 – 2019