

BERICHT ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR

2021



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

# VERWALTUNGSORGANE

## VORSTAND

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

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

**Sven Lehmann**  
Feuerwehrbeamter  
Schriftführer

## AUFSICHTSRAT

**Dietmar Bulat**  
Betriebswirt VWA  
Vorsitzender  
Prüfungsausschuss

**Renate Polinski**  
Bezirksvorsteherin  
Stellv. Vorsitzende  
Bauausschuss

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

**Florian Frisch**  
Bauingenieur  
Bauausschuss

**Frank Peichl**  
Dipl.-Ingenieur  
Bauausschuss

**Steffen Polinski**  
Dipl.-Ingenieur  
Bauausschuss

**Rosemarie Wertz**  
Steuerbevollmächtigte  
Prüfungsausschuss

**Stefan Conzelmann**  
Rechtsanwalt  
ab 20.10.2021  
Bauausschuss

**Stefan Kaufmann**  
Maler- und Lackierermeister  
ab 20.10.2021  
Bauausschuss  
Prüfungsausschuss

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Baugenossenschaft  
Münster a. N. eG  
Auflage 1.300 Exemplare  
Titelbild Wallensteinstraße 25  
Fotos bgm | [www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)

### Herstellung

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

# INHALT

---

## VERWALTUNGSORGANE 2

---

## INHALT 3

---

## RECHTLICHE VERHÄLTNISSSE 4

---

## EINLADUNG 5

---

## VORWORT 6

---

## WIR ÜBER UNS

Daten und Fakten	7
Rückblick Mitgliederversammlung 2021	8
Zum Tode des ehemaligen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedes Ewald Nuding	9
Jubilare	10
Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	11

---

## BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	12

---

2. Baugenossenschaft Münster a. N. eG im Überblick	13
3. Geschäftsentwicklung	14
4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
5. Kennzahlen 2021	20
6. Prognosebericht	26
7. Chancen- und Risikenbericht	29
8. Sonstige Angaben	30

---

## JAHRESABSCHLUSS 2021

1. Bilanz	32
2. Gewinn- und Verlustrechnung	34
3. Anhang des Jahresabschlusses	35

---

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES 40

---

## GEWINN- VERWENDUNGSVORSCHLAG 42

---

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2020 43

---

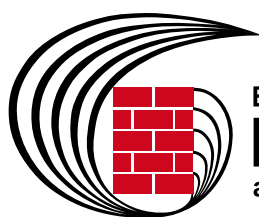
3

## RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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



EINLADUNG ZUR  
97. ORDENTLICHEN  
MITGLIEDER-  
VERSAMMLUNG



Baugenossenschaft  
**Münster**  
am Neckar eG

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

**TAGESORDNUNG**

**I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN**

**II. BERICHTE**

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021  
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021  
Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2020

**III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER:**

- a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2021
- c) Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021
- d) Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021
- e) Beschlussfassung nach § 49 GenG (Kreditvergabe)

**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**

Eventuelle Anträge § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 13.06.2022, 12:00 Uhr, schriftlich bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2021 sowie der Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen bis zum 13.06.2022 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.



Montag, 27. Juni 2022  
um 17:30 Uhr  
(Saalöffnung 17:00 Uhr)  
Feuerwehrmuseumshalle  
Stuttgart-Münster  
Murgtalstraße 60

5

Stuttgart, 26. April 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

DIETMAR BULAT

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand

MICHAEL-J. ROSENBERG-POHL  
MANFRED KANZLEITER  
SVEN LEHMANN



Baugenossenschaft Münster a. N. eG

**100**  
JAHRE  
1919 – 2019

# SEHR GEEHRTE MITGLIEDERINNEN UND MITGLIEDER, LIEBE FREUNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER A. N. EG,



wie Sie wissen, bieten wir unseren Mitgliederinnen und Mitglieder und Kunden gutes und sicheres Wohnen – zu fairen Preisen in Stuttgart. Dieser Satz ist unser Leitmotiv. Er beschreibt das Geschäftsmodell Ihrer Baugenossenschaft, aber auch den Anspruch an uns selbst. In aller Kürze: Wir sind in den vergangenen Jahren damit sehr gut gefahren – Ihre BGM hat sich 2021 dabei besonders erfolgreich, krisenresistent, zuverlässig, verantwortungsbewusst und wachstumsstark gezeigt.

2021 ist das Jahr, das durch den Beginn des Neubaus Balthasar-Neumann-Straße 14 – 16, der Modernisierung Wallensteinstraße 25, dem Projekt Neckarpark Q5, dem Projekt Münster 2050 und mit der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2019 und 2020 geprägt wurde.

2021 war für uns als Baugenossenschaft zudem bedeutend durch den Bundestagswahlkampf und den Regierungswechsel zum Ende des Jahres. Uns war und ist es wichtig, den genossenschaftlich Gedanken der Wohnungswirtschaft stetig in die Wohnungspolitische Diskussion einzubringen. Dies bewerkstelligen wir gemeinsam mit den politischen Vertretern, um tragfähige Lösungen, für Sie als Genossenschaftsmitglied und Mieter, zu erreichen. Hierzu stehen wir im regelmäßigen Austausch mit vielen Akteuren und Entscheidern.

Neben regelmäßigen Kontakten mit der Stadtverwaltung suchen wir strukturiert das Gespräch mit den Gemeinderäten und den Bürgermeistern. Wir sind vernetzt mit den Branchenverbänden und in ihnen aktiv.

2021 bleibt uns außerdem als Jahr der Nachhaltigkeit Ihrer Baugenossenschaft in Erinnerung. Die Erläuterung der operativen und strategischen Weiterentwicklung unserer Tätigkeit wäre ohne einen Blick auf unsere umfassende Dekarbonisierungs- und Nachhaltigkeits-Untersuchung, die wir im 2021 gestartet haben, nicht komplett. Sie wird uns auch in unserem Projekt „Zukunft Münster 2050“ künftig und stetig begleiten. Wir sehen in der Klimaneutralität große Herausforderungen auf uns zukommen. Aber wir sehen auch zahlreiche Chancen für unsere BGM. Als Wohnungsunternehmen sind wir es schließlich gewohnt, Menschen über Generationen hinweg ein Zuhause zu geben. Oder

anders gesagt: Wer, wenn nicht wir als Genossenschaft, denkt in nachhaltigen Lösungen und Entwicklungslinien für kommende Jahrzehnte.

Und es war das Jahr zwei der Coronapandemie, die uns leider noch immer fest im Griff hält. Finanziell verkraftbar, aber emotional kräftezehrend. Nichts davon ist jedoch mit dem Schrecken vergleichbar, der durch Russlands Aggression in der Ukraine verursacht wird. Wir sind zutiefst betroffen vom Leid der ukrainischen Bevölkerung und das BGM-Team hat umgehend erste Unterstützung und Schritte unternommen, um Menschen aus der Ukraine zu helfen, die in unserem Umfeld Schutz suchen. Wir möchten daher an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Herzen danken. Das BGM-Team hat in diesen schwierigen Zeiten einen wirklich tollen Einsatz als Dolmetscher und Unterstützer bei den Notunterbringungen gemacht und Ihre BGM dabei weiterhin auf Kurs gehalten.

Weiter ausbauen möchten wir zudem unsere Neubauaktivitäten, die sowohl auf den Strategiepfeiler „Zukunft Münster 2050“ als auch auf unsere ESG-Aktivitäten einzahlen. Unter ESG verstehen wir die Berücksichtigung von Kriterien aus dem Bereich Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Denn mit unseren Neubauaktivitäten in der Balthasar-Neumann-Straße und im Neckarpark leisten wir einen gesamtgesellschaftlichen Beitrag zur Schaffung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum. Die BGM hat dieses Ziel seit Jahrzehnten verfolgt und die erste Transformation über die Nachverdichtungen und Ankäufe von Nachbargebäuden getan. Bislang verfolgten wir das Ziel, den Wohnungsbestand um ca. 1 % pro Jahr mit fertiggestellten Wohnungen auszuweiten. Ab dem Jahr 2025 werden wir dieses Ziel überschreiten und erhöhen. Ziel ist es einen guten modernen Wohnkomfort bei hohen energetischen Standards zu bieten und dabei fair und bezahlbar zu bleiben. Wir kommen damit auch klaren Forderungen der neuen Bundesregierung nach, die den Wohnungsneubau zu einem Fokusthema erklärt hat.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen in Ihre Baugenossenschaft Münster am Neckar eG (BGM). Ebenso bedanken wir uns bei unseren Mitgliederinnen und Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern, Kundinnen und Kunden der WEG-Verwaltung, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäfts- und Dialogpartnern.

Wir sind heute mehr denn je dankbar, in einem stabilen, wohlhabenden und freien Land zu leben und zu wirtschaften. Es ist uns daher ein besonderes Anliegen, diese Grußbotschaft im Geschäftsbericht 2021 mit einem tiefen Ausdruck von Solidarität mit der ukrainischen Bevölkerung und der Hoffnung auf eine Welt in Frieden zu beenden.

MICHAEL-J. ROSENBERG-POHL  
Geschäftsführender Vorstand // Vorstandsvorsitzender

# DATEN UND FAKTEN 2021

Baugenossenschaft Münster a. N. eG

**641**

ANZAHL WOHNUNGEN // 2021  
641 // 2020

**34.062.840,24**

EUR BILANZSUMME // 2021  
28.602.297,51 // 2020

**10.082.801,68**

EUR RÜCKLAGEN // 2021  
8.929.464,43 // 2020

**335**

ANZAHL GARAGEN UND  
STELLPLÄTZE // 2021  
330 // 2020

**834.483,78**

EUR JAHRES-  
ÜBERSCHUSS // 2021  
626.014,95 // 2020

**7.368.323,62**

EUR INVESTITIONEN IN DEN  
BESTAND // 2021  
2.723.278,31 // 2020

**1.258**

ANZAHL MITGLIEDER // 2021  
1261 // 2020

**2.297.600,00**

EUR GESCHÄFTSGUTHABEN  
DER MITGLIEDER // 2021  
2.284.160,00 // 2020

**2**

ANZAHL  
AUSZUBILDENDE // 2021  
2 // 2020

**910**

VERWALTETE EINHEITEN IN DER  
FREMDVERWALTUNG // 2021  
828 // 2020

**31.062.279,31**

EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2021  
25.399.756,56 // 2020

**38,14**

% EIGENKAPITALQUOTE // 2021  
42,74 // 2020

**41.846,44**

QM WOHNUNGS- UND  
GEWERBEFLÄCHE // 2021  
41.846,44 // 2020

**19.518.294,41**

EUR VERBINDLICHKEITEN // 2021  
14.950.193,97 // 2020

**2**

EINRICHTUNGEN  
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2021  
2 // 2020

**120**

GEPLANTE NEUBAU-  
WOHNUNGEN BIS 2027  
60 // 2020

**5.554.009,53**

EUR UMSATZERLÖSE // 2021  
5.469.169,84 // 2020

**111,88\***

EUR MODERNISIERUNG UND  
INSTANDHALTUNG  
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2021  
42,63 // 2020

# RÜCKBLICK

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

### 2021

Um 17:40 Uhr eröffnete unser Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dietmar Bulat am 20. Oktober 2021 die 96. Mitgliederversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster. Besonders gefreut hat uns, dass im 102. 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 2020 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 2020 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2019. Der Jahresab-

schluss 2020 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 01.01.2020 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die anwesenden Mitglieder genehmigen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie den Jahresabschluss 2020 und erteilen einstimmig Entlastung.

Unser Dank gilt Herrn Florian Frisch, Herrn Frank Peichl, Herrn Dietmar Bulat und Frau Renate Polinski, die sich nach ihren turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat wiederholt für das Amt zur Verfügung stellten und von der Versammlung einstimmig für weitere 3 Jahre im Amt bestätigt wurden.

Als weitere, zusätzliche Kandidaten für das Amt des Aufsichtsratsmitglieds werden die Mitglieder Stefan Kaufmann (ehemals bekannt aus Maler Kaufmann) und Herr Stefan Conzelmann (Rechtsanwalt und Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart) vorgeschlagen und für die kommende Wahlperiode gewählt.

Mit der Wahl endete das Pflichtprogramm der Mitgliederversammlung 2021. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich für das zahlreiche Kommen. Im hinteren Teil der Feuerwehrhalle waren Infotafeln zum Projekt „Zukunft Münster 2050“ aufgestellt und es gab die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Auf weitere Veranstaltungen mit Bürgerbeteiligung wurde hingewiesen.



**Wer im Glauben seiner Lieben lebt,  
der ist nicht tot, der ist nur fern.**

Mit tiefer Betroffenheit haben wir zur Kenntnis nehmen müssen,  
dass das ehemalige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Herr Ewald Nuding verstorben ist.

**Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG trauert um ihr ehemaliges Vorstandmitglied**



## **EWALD NUDING**

der uns am 19.04.2022 im Alter von 92 Jahren für immer verlassen hat.

Mit Herrn Ewald Nuding verlieren wir einen stets nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, verantwortungsbewussten, präzisen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten, sympathischen Menschen. In seine ehrenamtliche und nebenamtliche Tätigkeit und Amtszeit fielen grundlegende Entscheidungen, die unter seiner Mitwirkung erfolgreich umgesetzt wurden. Seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG, die er sich in 19-jähriger Arbeit im Prüfungs- sowie im Bau- und Wohnungsausschuss im Aufsichtsrat und in den 6 Jahren als nebenamtlicher Vorstand erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung.

Seine Verdienste um die Kontaktpflege und die kreative Freizeitgestaltung der älteren Mitbewohner des Pflegestift Münster und den Mitgliedern der Baugenossenschaft sowie der Einrichtung des Nachbarschaftstreff „Mainstraße 28“, den er unterstützte, bleiben uns in Erinnerung.

Aufgrund seiner Verdienste wurde er im Jahr 1998 mit der Ehrennadel des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet. Im Jahr 1997 wurde ihm die Ehrenmedaille in Silber vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen.

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

Unser Mitgefühl und aufrichtige Anteilnahme gelten besonders seinen Angehörigen.

Im Namen von Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft Münster a. N. eG, gegr. 1919  
Dietmar Bulat, Michael Rosenberg-Pohl, Manfred Kanzleiter und Sven Lehmann

## FOLGENDE MITGLIEDER STEHEN VOR MITGLIEDSJUBILÄEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### 65 JAHRE

WERNER WINDMÜLLER Mitglied seit 20.12.1957

### 50 JAHRE

WALTRAUD MATTUKAT Mitglied seit 30.06.1972

HUBERT HOLZAPFEL Mitglied seit 18.12.1972

HELGA VORPAHL Mitglied seit 18.12.1972

### 40 JAHRE

GERHARD KÜHFUSS Mitglied seit 28.05.1982

ROLAND KOLB Mitglied seit 28.05.1982

CHRISTL STEGMAIER Mitglied seit 28.05.1982

WOLFGANG KNÜPFER Mitglied seit 28.05.1982

CLAUDIA REINELT Mitglied seit 28.05.1982

GERDA HURNAUS Mitglied seit 24.08.1982

THOMAS RÖMMELT Mitglied seit 24.08.1982

DAGMAR PFISTER Mitglied seit 30.11.1982

MARGOT WINTERHOLLER Mitglied seit 30.11.1982

10



WIR GRATULIEREN FRAU SILVA MOCIC ZUM 30-JÄHRIGEN BETRIEBSJUBILÄUM





## WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir  
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Seit der letzten  
Mitgliederversammlung  
sind verstorben:

Gerhard Aldinger  
Arkadi Beiguelman  
Marianne Blank  
Vera Crnogaj  
Olga Fikh  
Werner Frank  
Gisela Gruber  
Manfred Joos  
Maria Markstädter  
Ewald Nuding  
Christoph Ograbek  
Dietmar Rapp  
Elisabeth Schumacher  
Alexander Sigler  
Angelika Stritzelberger  
Helmar Taubert  
Filiberto Topa  
Hilde Windmüller

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

**12** Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

### 1.2. ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der





Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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

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

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

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG wird heute von 1.258 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.360 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Münster, Mühlhausen, Neugereut, Freiberg sowie Bad Cannstatt gelegenen eigenen Immobilienbestandes (641 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 173 Garagen, 162 Stellplätze) sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 451 Wohnungen mit 457 Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten.

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael-J. Rosenberg-Pohl. Weiterhin gehören Herr Manfred Kanzleiter als stellvertretender Vorsitzender und Herr Sven Lehmann als Schriftführer, jeweils ehrenamtlich, dem Vorstand an. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 11 Vollzeitbeschäftigte, 2 Teilzeitbeschäftigte und 7 geringfügig Beschäftigte. Zum Jahresende bestanden 2 Ausbildungsverhältnisse.

## 14 3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2021 wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

### 3.1. VERMIETUNG UND WOHNUNGSWECHSEL

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist unser satzungsmäßiger Auftrag. Der Vermietungsprozess, als wichtige Säule unseres Leistungsspektrums, verlief erfolgreich, die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch. Zufriedene Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren. Die stetige Verringerung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel unserer Tätigkeit.

Im Berichtsjahr wurden 45 Wohnungen gekündigt, davon erfolgten 4 Kündigungen auf den 31.12.2021. Dies entspricht einer bereinigten Fluktuationsrate von 5,1 %. 6 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters (Vorjahr ebenfalls 6) und in 5 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung. Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben. Dies spricht für die Alterstauglichkeit unserer Wohnungen und die gute Nachbarschaft.

Die Anzahl der Kündigungen aus beruflichen Grün-

den (9) und familiären Veränderungen (5) blieb weiterhin gering. Wohneigentum hat sich eine Mietpartei zugelegt. Auch in diesem Geschäftsjahr konnten wir einem internen Tauschgesuch entsprechen und damit auf die veränderten Bedürfnisse unseres Mitgliedes eingehen. Je eine Kündigung war mit Modernisierung, Miethöhe und Räumungsklage verbunden.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 44 Wohnungen neu vermietet.

Die effektive Leerstandquote blieb, wie auch schon in den Vorjahren, sehr gering, bei knapp über 1,0 %. Wir haben lediglich renovierungsbedingte Leerstände und auch der kleine Teil unserer gewerblichen Mieter befindet sich mit seiner Miete auf dem Laufenden. Trotz der Corona bedingten Schwierigkeiten bestehen keine Mietrückstände.

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 (Transformation und Neubau) gewährleistet werden.

Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2021 weiterhin verbessert. Bedingt durch die ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen in den 6 neuen Wohnungen in der Wallensteinstraße 25 und den 6 modernisierten Wohnungen in der Elbestraße 40, den letzten fälligen Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB, vorgenommen unter Berücksichtigung des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart 2020/21, hat sich die Sollmiete um ca. 40 Tsd. EUR erhöht. Bei Neuvermietungen im Zuge von Mieterwechseln werden die Berechnungsansätze nach dem Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart angesetzt. Unsere Nutzungsgebühren und Mieten liegen wieder überwiegend deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Stuttgart und schöpfen damit das vorhandene Mietsteigerungspotential bei Weitem nicht aus.

Um die Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen und die Finanzkraft zu generieren, die wir auch für künftige Aufgaben benötigen, werden die Nutzungsgebühren und Mieten auch zukünftig, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, angepasst werden.

Die Betriebskosten werden regelmäßig überprüft, sowohl der Höhe nach, als auch der Umlagefähig-

keit nach den Vorgaben der Geislinger Konventionen.

Dabei werden individuelle Kostenanalysen durchgeführt und objektspezifische Maßnahmenpläne nach betriebswirtschaftlichen Kriterien aufgestellt. Zur Kostenoptimierung werden fortlaufend Nachverhandlungen geführt, zur Eindämmung des stetigen Preisanstieges von dem sowohl Vermieter als auch Mieter betroffen sind.



Eröffnung des grünen Wohnzimmers des Projekts „Zukunft Münster 2050“

### 3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Für die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes, den Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Gebäuden und Wohnungen haben wir im Berichtsjahr 7,37 Mio. EUR ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, dem 1,68-fachen unserer Jahresmieteinnahmen.

Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war das Mehrfamilienhaus Wallensteinstraße 25 in Stuttgart-Freiberg. Der 3. und 4. Bauabschnitt (Fassadensanierung und neuer zusätzlicher Aufzug) wurde mit der Betonsanierung der Laubengänge erweitert. Alle Genehmigungen waren erteilt und so konnte im Februar 2021 mit der Ausführung begonnen werden. Die Arbeiten sollten im 1. Quartal 2022 abgeschlossen werden. Durch die zusätzlichen Betonsanierungs- und Abbrucharbeiten verzögerten sich die geplanten Arbeiten an der Beschichtung der Laubengänge und der Anbringung der Absturzsicherungen an den neugestalteten Laubengangetagen. Dies hatte zur Folge, dass die Modernisierungsmaßnahmen erst im 2. Quartal 2022 abgeschlossen werden. Mit der Erneuerung

der Außenanlage nach Abbau des Hochhausgerüsts im Juni 2022 ist der 4. Bauabschnitt abgeschlossen. Die Aufwendungen für die Baumaßnahmen summierten sich im Jahr 2021 auf 3.737 Tsd. EUR.

Insgesamt haben wir, seit dem 1. Bauabschnitt im Jahr 2017, für den Ausbau des Sockelgeschosses mit 6 Wohnungen und den Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude und den 60 Bestandswohnungen 9,4 Mio. EUR investiert.

Die im Jahr 2020 begonnenen Fassadenanstricharbeiten und Reinigungsarbeiten der Vorstellbalkone der Gebäudegruppe des Projekts „Zukunft Münster 2050“ in der Moselstraße/Freibergstraße wurden planmäßig fertiggestellt.

In den Wintermonaten wurden die Treppenhäuser überarbeitet und Briefkastenanlagen erneuert. Danach folgten die 6 Gebäude mit Arbeiten an der Fassade in der Moselstraße sowie das Gebäude Freibergstraße 44. Im laufenden Geschäftsjahr wurden dafür 172,2 Tsd. EUR aufgewendet. Insgesamt wurden für die 14 Gebäude in den beiden Jahren 289,7 Tsd. EUR investiert.

Auch im Jahr 2021 wurde die Chance des Nutzerwechsels in vielen Fällen genutzt, um die frei gewordenen Wohnungen für die neuen Mieter umfassend zu modernisieren und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Im Zuge der Wohnungswechsel wurde bedarfsorientiert modernisiert. Für 6 Wohnungen, mit Modernisierungsmaßnahmen auf den aktuellen Standard, wurden 234,8 Tsd. EUR aufgewendet. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Bäder und Küchen sowie die Elektrik erneuert. Für 109,3 Tsd. EUR wurden in 8 Wohnungen Teilmodernisierungen durchgeführt und in weiteren 8 Wohnungen Einzelmaßnahmen für 41,3 Tsd. EUR. Instandhaltung im Bereich bis 3.000,00 EUR wurde bei 23 Wohnungen vorgenommen und für Kleinreparaturen weniger als 1.000,00 EUR wurden 73,8 Tsd. EUR aufgewendet.

Alle umfänglich modernisierte Wohnungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr fertig geworden sind, haben wir an unsere Mitglieder übergeben. Die Wohnungen wurden zeitlich so fertiggestellt, wie ursprünglich geplant.

Für die Gebäudeinstandhaltung insgesamt wurden im Berichtsjahr 273,3 Tsd. EUR und für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 503,3 Tsd. EUR aufgewendet. Insgesamt wurde für die Bestandspflege 776,6 Tsd. EUR investiert.

### 3.3. NEUBAU

Der erste Spatenstich für unser Neubauvorhaben mit 31 Wohnungen in der Balthasar-Neumann-Straße 14-16 erfolgte im April 2021. Der Städtebauliche Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart musste aufgrund der veränderten Vorgaben der Belegungsrechte des Landes BW und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeändert werden. Dadurch verzögerte sich die Baugenehmigung und die Baufreigabe. Der Baubeginn erfolgte daher ein Quartal später und wird auch entsprechend Auswirkung auf die Fertigstellung im Jahr 2022/23 haben.

Danach schritten die Arbeiten jedoch zügig voran. Zum Jahresende war der Rohbau erstellt und die Elektroarbeiten sind in vollem Gange. Nachdem im Rahmen der Bauvorbereitung in den Vorjahren bereits Kosten in Höhe von 459,8 Tsd. EUR angefallen waren, sind im Jahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 2,79 Mio. dazugekommen.

Das nächste Neubauvorhaben im Gebiet Neckar-park um das Grundstück Q5 befindet sich noch in der Bauvorbereitungsphase. Der Architektenwettbewerb wurde in Zusammenarbeit mit den beiden benachbarten Baugenossenschaften durchgeführt. Das Bebauungsprojekt der Firma ARP erhielt für unseren Teil den Zuschlag. Danach wurde mit der Detailplanung begonnen, die aber noch nicht abgeschlossen ist. Die Durchführung der Baumaßnahme wird im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und Baugenossenschaft Bad-Cannstatt eG erfolgen. Kosten in Höhe von 63,8 Tsd. EUR sind bisher angefallen.

#### DAS PROJEKT „ZUKUNFT MÜNSTER 2050“

Der Prozess zur Quartiersentwicklung in der Moselstraße in Stuttgart-Münster wird im Dialogverfahren mit der Bürger- und Mieterschaft durchgeführt. In mehreren Veranstaltungen wurden Befragungen vorgenommen, die Ergebnisse der Beteiligung vorgestellt und dokumentiert. Diese sind wichtige Aspekte, die es bei der weiteren Quartiersentwicklung in der Moselstraße 86 bis 102 und Freibergstraße 44 zu berücksichtigen gilt. 8 Leitsätze wurden erarbeitet und sind nun Teil der Auslobungsunterlagen für den Architektenwettbewerb, die an die teilnehmenden Architekturbüros versendet wurden.

Für die Öffentlichkeitskampagne insgesamt wurden bisher 99,7 Tsd. EUR aufgewendet.

Gerne möchten wir das Wohnungsangebot unserer Baugenossenschaft erweitern, weshalb die Planungen weiterer Neubauvorhaben zunehmend in den Fokus rücken. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte ansparen zu können, werden zugleich die Investitionssummen in unserem älteren Gebäudebestand, aufgrund der weitreichenden erfolgreichen Instandhaltungspolitik der früheren Jahre, tendenziell rückläufig sein.

### 3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG erfolgreich verlaufen. Die besondere Herausforderung bestand weiterhin darin, den Geschäftsbetrieb trotz Corona aufrecht zu erhalten. Die seit mehreren Jahren eingeführte Digitalisierung der Akten und Arbeitsplätze hat sich bewährt. Die „neue digitale Arbeitswelt“ wurde zur Notwendigkeit. Mobile-Office Arbeitsplätze mit VPN-Tunnelzugang sind eingerichtet und von der Belegschaft gut angenommen worden. Es wurde sowohl von Zuhause, unterwegs, als auch in der Geschäftsstelle abwechselnd gearbeitet. Online-Seminare und -Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände wurden vielfältig angeboten und dadurch der Informationsaustausch und die Fort- und Weiterbildung gewährleistet.

Desinfektionsmittel, Masken und Selbsttests wurden in ausreichenden Mengen für die Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Die Arbeitsplätze wurden bereits im Vorjahr entzerrt, die Büro-, Versammlungs- und Besprechungsräume mit Hygiene-Trennwänden versehen und die Hygienevorgaben umgesetzt. Die Abstandsregeln konnten dadurch gut eingehalten werden. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden – wir hatten bisher noch keinen Corona-Fall.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 kaufmännische und 3 technische Mitarbeiter in Vollzeit sowie 2 Teilzeitbeschäftigte. Es bestehen 2 Ausbildungsverhältnisse zum Immobilienkaufmann (IHK) und es wurden 7 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

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

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

### 4.1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz – folgenden Aufbau:

	31.12.2021 EUR	%	31.12.2020 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
<b>VERMÖGENSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.059.529,31	91,18	25.397.006,56	88,78	+5.662.522,75
Finanzanlagen	2.750,00	0,01	2.750,00	0,01	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.025.276,83	3,01	972.147,55	3,40	+53.129,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.831.061,15	5,38	2.094.388,60	7,32	-263.327,45
Übriges Umlaufvermögen	144.222,95	0,42	136.004,80	0,49	+8.218,15
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>34.062.840,24</b>	<b>100,00</b>	<b>28.602.297,51</b>	<b>100,00</b>	<b>+5.460.542,73</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.991.925,46</b>	<b>38,14</b>	<b>12.225.275,28</b>	<b>42,73</b>	<b>+766.650,18</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Pensionsrückstellungen	1.296.688,00	3,81	1.163.989,00	4,07	+132.699,00
Übrige Rückstellungen	237.300,12	0,69	241.760,47	0,85	-4.460,35
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	17.297.380,70	50,78	13.157.439,92	46,00	+4.139.940,78
Erhaltene Anzahlungen	1.231.396,41	3,61	1.203.184,44	4,21	+28.211,97
Übrige Verbindlichkeiten	989.517,30	2,91	589.569,61	2,06	+399.947,69
Rechnungsabgrenzungsposten	18.632,85	0,06	21.078,79	0,08	-2.445,94
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>34.062.840,24</b>	<b>100,00</b>	<b>28.602.297,51</b>	<b>100,00</b>	<b>5.460.542,73</b>

17

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG hat sich im Vorjahresvergleich um 5.460.542,73 EUR erhöht.

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 5.662.522,75 EUR angestiegen. Die Posten des Umlaufvermögens verringerten sich unwesentlich, ausgenommen die Flüssigen Mittel, die um 263.327,27 EUR niedriger ausgewiesen werden. Das Anlagevermögen umfasst 91,18 % des Gesamtvermögens, während sich das Umlaufvermögen auf 8,82 % (Vorjahr 11,21 %) verringert hat. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Anzahl unserer Mitglieder verringerte sich um 3 Personen auf insgesamt 1.258. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden

Mitglieder erhöht sich jedoch um 74 Anteile auf insgesamt 14.360 Anteile. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 13.440,00 EUR auf 2.297.600,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 31.12.2021 bei 201.280,00 EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 4.139.940,00 EUR erhöht und stehen im direkten Zusammenhang mit den überdurchschnittlich hohen Investitionen im Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten haben sich um 28.211,97 EUR erhöht. Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten wird eine Erhöhung von 399.947,69 EUR ausgewiesen, die sich fast vollständig aus dem Bereich Bauten ergeben und die Leistungen für das Geschäftsjahr 2021 enthalten, deren Bezahlung im Jahr 2022 erfolgte.



## 4.2. FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

ANGABEN IN KAPITALFLUSSRECHNUNG 2021	WJ 2021 TSD. EUR	WJ 2020 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>834,5</b>	<b>626,0</b>	<b>205,5</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	961,8	908,9	52,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	132,7	81,6	51,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	1,5	3,7	-2,2
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,7	-0,7
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-4,5	-0,6	-3,9
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-16,3	16,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	192,3	-58,6	250,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	430,0	-175,0	605
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	294,5	253,5	41,0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.842,8</b>	<b>1.623,9</b>	<b>1.218,9</b>
<b>18</b> Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	16,3	-16,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.624,4	-1.597,2	-5.027,2
Erhaltene Zinsen	1,3	1,9	-0,6
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.623,1</b>	<b>-1.579,0</b>	<b>-5.044,1</b>
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	4.968,0	1.000,0	3.968,0
Planmäßige Tilgung	-832,3	-832,6	0,3
Außerplanmäßige Tilgung	0,0	-32,1	32,1
Gezahlte Zinsen	-295,8	-255,4	-40,4
Zunahme Geschäftsguthaben	21,8	56,2	-34,4
Gezahlte Dividenden	-89,6	-84,7	-4,9
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-305,3	-45,0	-260,3
<b>= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.466,8</b>	<b>-193,6</b>	<b>3.660,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-313,5</b>	<b>-148,7</b>	<b>-164,8</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.2021	1.538,3	1.687,0	-148,7
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2021</b>	<b>1.224,8</b>	<b>1.538,3</b>	<b>-313,5</b>

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.218,9 Tsd. EUR erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (6.624,4 Tsd. EUR), Zahlungen für Zins und Tilgungen (1.128,1 Tsd. EUR) und Auszahlungen für Dividenden (89,6 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (4.968,0 Tsd. EUR) und Zunahme der Geschäfts-

guthaben (21,6 Tsd. EUR) konnte der Mittelabfluss vollständig kompensiert werden. Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2021 um 313,5 Tsd. EUR auf 1.224,8 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag. Die verfügbaren Finanzmittel, die noch nicht valuierten Darlehensverträge sowie die weiteren geplanten Darlehensaufnahmen werden

den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres decken. Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspiel-

räume. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.

#### 4.3. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

BETRIEBSBEREICH / WIRTSCHAFTSJAHR DECKUNGSBEITRAG AUS	31.12.2021 TSD. EUR	31.12.2020 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	2.379,54	1.882,60	487,94
Betreuungstätigkeit	141,30	126,60	14,70
Kapitaldienst	1,40	2,00	-0,60
Summe Deckungsbeiträge	2.522,24	2.020,20	502,04
Verwaltungsaufwand	-1.545,37	-1.392,70	152,67
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>976,87</b>	<b>627,50</b>	<b>349,37</b>
Übrige Rechnung	-142,34	-1,60	140,74
<b>Jahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>834,53</b>	<b>625,90</b>	<b>208,63</b>
Steuer von Einkommen und Ertrag	-0,03	0,10	-0,13
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>834,50</b>	<b>626,00</b>	<b>208,50</b>

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um 487,94 Tsd. EUR, insbesondere wegen der gegenüber dem Vorjahr um 467,8 Tsd. EUR niedrigeren Instandhaltungskosten. Der negative Deckungsbeitrag aus der Position übrige Rechnung wurde überwiegend durch die Kosten für das Neubauprojekt „Münster 2050“ verursacht. Die Bereiche Betreuungstätigkeit und Kapitaldienst veränderten sich geringfügig und sind der Gewichtung nach von unwesentlicher Bedeutung. Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2021 durch fällig gewordene Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und nach durchgeführten Modernisierungen weiter gestärkt werden. Die Mieteinnahmen aus den 6 neu vermieteten Wohnungen im der Wallensteinstraße 25 und ebenfalls 6 kernsanierten Wohnungen in der Elbestraße 40 haben sich nun ganzjährig auf die Mieterträge des Geschäftsjahres positiv ausgewirkt. Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2021 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 769,1 Tsd. EUR aufgewendet, ein wesentlich geringerer Betrag wie im Vorjahr (1.236,9 Tsd. EUR). Die Erlösschmälerungen von 65,3 Tsd. EUR ergaben sich hauptsächlich aufgrund vorgenommener Modernisierungen bzw. Sanierungen unseres Wohnungsbestands. Die

Forderungen aus der Vermietung beziffern sich auf 13,2 Tsd. EUR zum Jahresende, die Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen auf 1,5 Tsd. EUR und die Eingänge auf bereits ausgebuchte Mietforderungen auf 6,4 Tsd. EUR. Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 33 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 15,4 Tsd. EUR erhöht und ist im Wesentlichen auf zusätzliche Verwaltungseinheiten und höhere Verwaltergebühren zurückzuführen. Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst blieb im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2021 einen Überschuss von 976,87 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 349,37 EUR erhöht. Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.545,37 Tsd. EUR und damit um 152,67 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau. Die Umsätze aus dem Bereich Übrige Rechnung resultieren insbesondere aus Erträgen von Stromlieferungen unserer Photovoltaikanlagen an das öffentliche Netz, Erstattungen von Umlagekassen, Anlagenverkäufen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Rückstellungen. Der negative Deckungsbeitrag aus diesem Bereich wurde überwiegend durch erhöhte Finanzierungskosten und den Kosten für das Neubauprojekt „Münster 2050“ verursacht.

## 5. KENNZAHLEN 2021

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.156.794	3,40	3,19
	Bilanzsumme	34.062.840		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	834.484	6,42	5,12
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.991.925		
Return On Investment	Jahresüberschuss	834.484	2,45	2,19
	Bilanzsumme	34.062.840		
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	31.062.279	91,19	88,80
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	34.062.840		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	31.055.135	91,17	88,79
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	34.062.840		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	3.000.561	8,81	11,20
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	34.062.840		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	17.271.825	132,94	107,45
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.991.925		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	17.271.825	50,71	45,93
	Bilanzsumme	34.062.840		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	31.612.438	101,77	104,64
	Anlagevermögen	31.062.279		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	31.612.438	101,79	104,65
	Sachanlagenvermögen	31.055.135		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	12.991.925	38,14	42,74
	Bilanzsumme	34.062.840		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.930.475		1.620.885

## INTERNATIONALE BAU-AUSSTELLUNG 2027 STADTREGION STUTTGART



IBA27.de/netz



iba

DIE BGM IST SEIT  
2020 MITGLIED  
IM IBA-NETZWERK  
MIT DEM PROJEKT  
„ZUKUNFT MÜNSTER 2050“

HABEN SIE FRAGEN?  
Kontaktieren Sie uns unter:  
Tel: 0711/595050650  
E-Mail: [info@bg-muenster2050.de](mailto:info@bg-muenster2050.de)  
[www.bg-muenster2050.de](http://www.bg-muenster2050.de)



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

Wallensteinstraße 25	3.787.860,85 EUR
Balthasar-Neumann-Straße 25 – 35	144.775,61 EUR
Moselstraße 95, 97, 99, 101	87.718,34 EUR
Moselstraße 86, 88, 90, 92, 94	86.845,48 EUR
Elbestraße 70 / Freibergstraße 43	49.276,67 EUR
Freibergstraße 44	48.842,69 EUR
Nagoldstraße 70	48.510,89 EUR
Moselstraße 98, 100, 102	39.303,18 EUR
Schirmerstraße 15, 17, 19	28.174,17 EUR
Mainstraße 124	27.001,44 EUR
Seeadlerstraße 2, 4, 6	19.438,35 EUR
Schirmerstraße 11, 13	17.484,47 EUR
Seeadlerstraße 12	16.180,85 EUR
Moselstraße 81, 83, 85, 87	8.741,57 EUR
Elbestraße 120 – 124	7.959,02 EUR
Am Klosterhof 19	7.720,85 EUR
Elbestraße 40	6.979,70 EUR
Murgtalstraße 35	5.508,47 EUR
Wupperstraße 20, 22	5.258,49 EUR

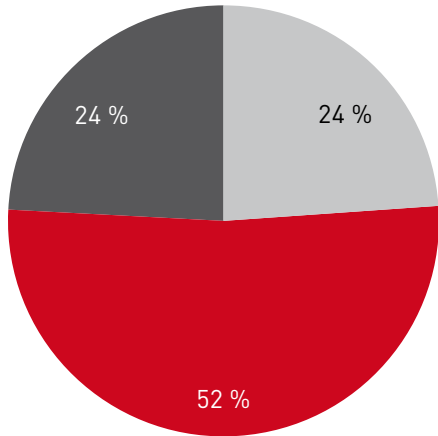
21

IM BEREICH NEUBAU HABEN WIR NACHFOLGENDE BETRÄGE INVESTIERT:

Balthasar-Neumann-Straße 14 – 16	2.790.567,06 EUR
NeckarPark Baufeld Q5	63.822,43 EUR

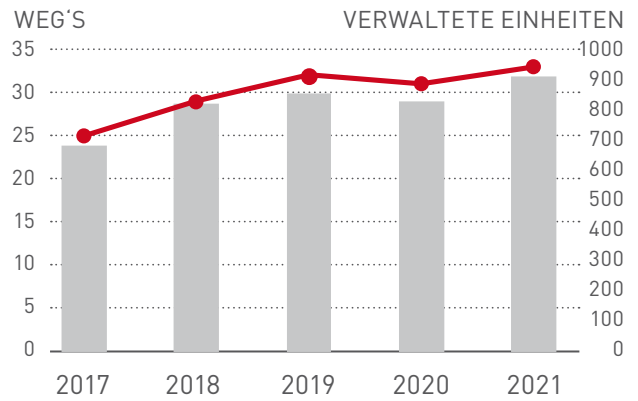


ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



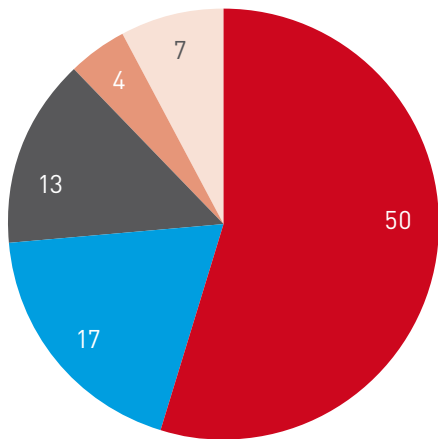
■ < 39 Jahre ■ 40 – 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



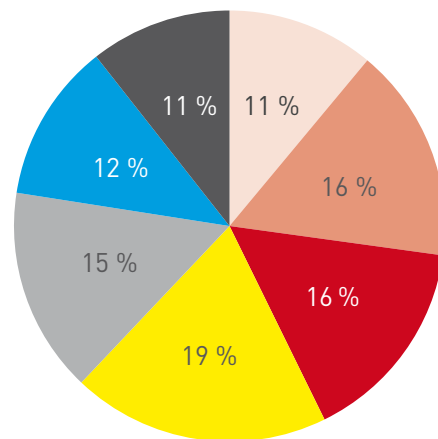
● Anzahl Eigentümergeinschaften  
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGBÄUDE IM BESTAND



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

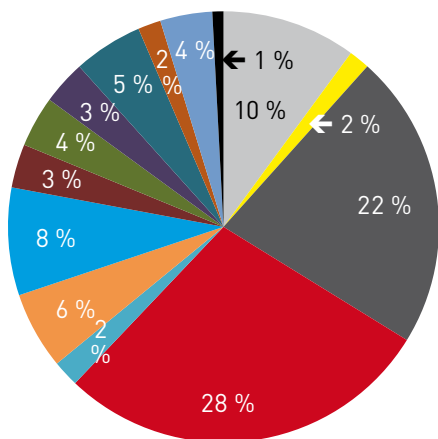
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



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

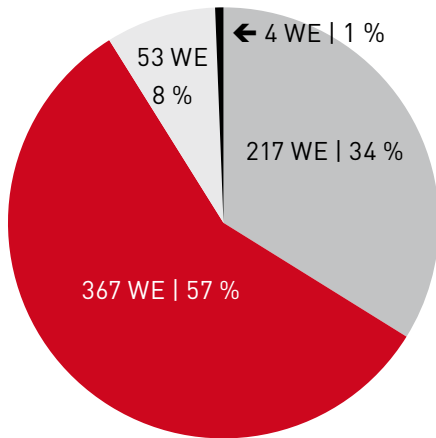
22

BETRIEBSKOSTEN 2021



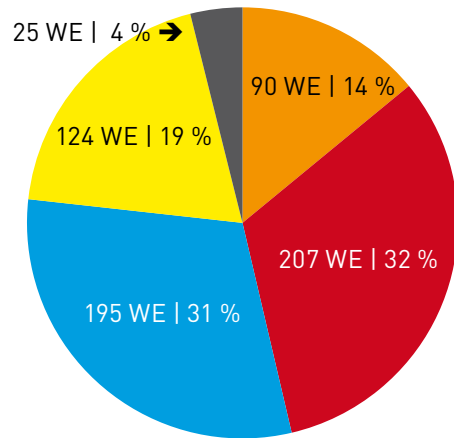
■ Grundsteuer  
■ Heizungs- und Warmwasserversorgung  
■ Müllbeseitigung  
■ Beleuchtung  
■ Antennenanlage / Breitbandkabelanschluss  
■ Oberflächen/Regenwasser  
■ Aufzug  
■ Geäudereinigung  
■ Sach- und Haftpflichtversicherung  
■ Sonstige Betriebskosten  
■ Wasserversorgung und Entwässerung  
■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

WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



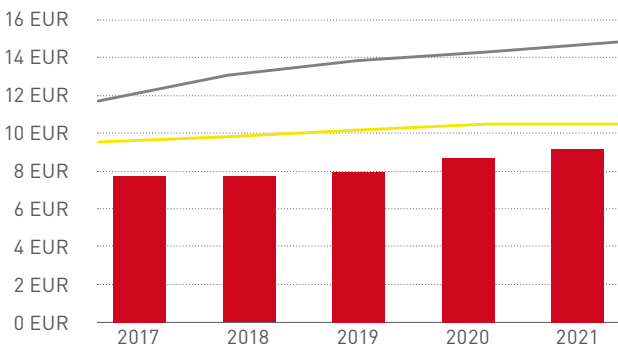
■ 1 bis 2 Zimmer ■ 3-Zimmer ■ 4-Zimmer  
■ ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



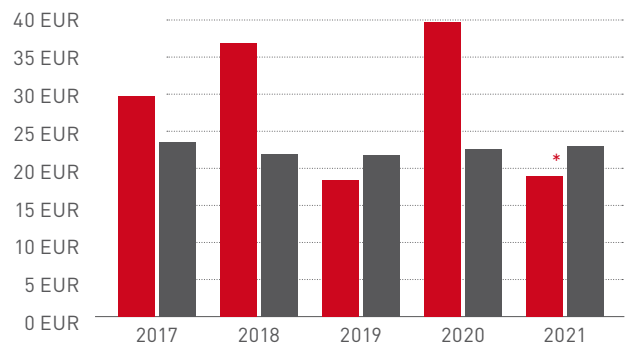
■ bis 45 m² ■ 45 – 60 m² ■ 61– 75 m² ■ 76 – 90 m²  
■ ab 90 m²

ENTWICKLUNG DER NETTO-KALTMIETEN



■ Durchschnittsmiete der BGM (EUR/m²)  
■ Miete gemäß Mietspiegel der LHS Stuttgart (EUR/m²)  
■ Durchschnittliche Angebotsmiete in Stuttgart (EUR/m²)

ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN (EUR/m²)



■ BGM Instandhaltungskosten (EUR/m²)  
\* ohne Modernisierungskosten Wallensteinstraße  
■ Gemäß Betriebsvergleich vbw Baden-Württemberg

23

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2021	2020
Tod des Mieters	6 WE	6 WE
Gesundheitliche Gründe	7 WE	7 WE
Wohnungstausch	1 WE	5 WE
Berufliche Gründe	9 WE	12 WE
Familiäre Gründe	15 WE	12 WE
Wohnungskauf	1 WE	1 WE
Räumungsklage	1 WE	5 WE
Wegzug aus Stuttgart	5 WE	5 WE

BEREINIGTE FLUKTUATION

33 WE / 5,1%

37 WE / 5,8%

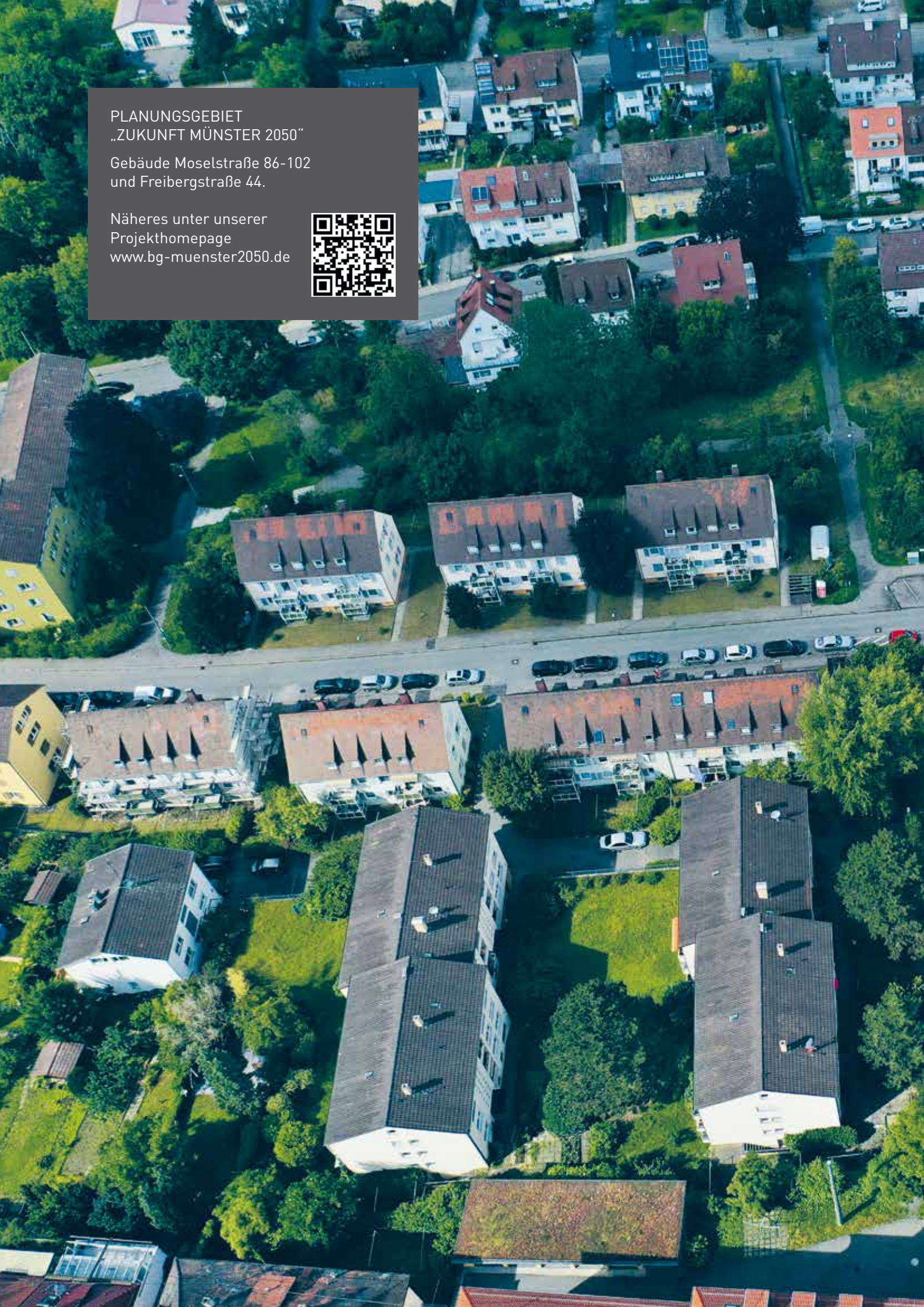
Wohnungswechsel aufgrund interner Gründe



PLANUNGSGBIET  
„ZUKUNFT MÜNSTER 2050“

Gebäude Moselstraße 86-102  
und Freibergstraße 44.

Näheres unter unserer  
Projekthomepage  
[www.bg-muenster2050.de](http://www.bg-muenster2050.de)





## 6. PROGNOSEBERICHT

### 6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Schwerpunkt unserer Arbeit verlagert sich, wie angekündigt, in den nächsten Jahren von der Modernisierung des Wohnungsbestands auf die Transformation des Bestands. Dies ist verbunden mit einer Flächenverdichtung und der dazu gehörenden Neubautätigkeit. Mit dem Projekt: „Zukunft Münster 2050“ haben wir uns seit dem Jahr 2017 mit diesem Thema befasst und hoffen, die erste Transformation im Rahmen unseres Internationalen Architektenwettbewerbs rechtzeitig zur Internationalen Bauausstellung (IBA 2027) erfolgreich vorweisen zu können. Die zusätzlich vorgesehenen Neubautätigkeiten (Balthasar-Neumann-Straße 14 und 16 in Stuttgart-Freiberg, Q5 im NeckarPark Bad Cannstatt) werden dabei unterstützend umgesetzt. Ziel dieser mittelfristigen Neuausrichtung ist es, unseren Mitgliedern auch künftig attraktive und moderne Wohnungen anbieten zu können, die den aktuellen Bedürfnissen nach Nachhaltigkeit, wirtschaftlichen und sozialverträglichen Nutzungsgewöhnen und Betriebskosten entsprechen. Dieser Strategiewechsel kommt nicht von ungefähr, da der überwiegende Teil unserer Wohnungen und Gebäude bereits modernisiert ist und die derzeitigen technischen und energetischen Rahmenbedingungen diese Ausrichtung künftig zunehmend einfordern. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch und das Zinsniveau günstig.

Derzeit ist der Rohbau für die 31 Wohneinheiten in der Balthasar-Neumann-Straße 14-16, in Stuttgart-Freiberg fertiggestellt. Die Investitionssumme ist mit 10,5 Mio. EUR beziffert. Der Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2021. Mit der Fertigstellung und dem Bezug wird im Sommer 2023 gerechnet.

Im Zuge des Bündnisses für Wohnen mit der Landeshauptstadt Stuttgart hatten wir uns gemeinsam mit zwei benachbarten Baugenossenschaf-

ten um das Grundstück Q 5 im Gebiet NeckarPark beworben und den Zuschlag erhalten. Im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft mit der Baugenossenschaft Luginsland eG und Baugenossenschaft Bad-Cannstatt eG werden wir die gemeinsame Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser mit ca. 100 Wohnungen erstellen und später real teilen. Auf unserem nordöstlichen Grundstücksanteil entstehen Stand heute, ca. 29 Wohnungen, davon 25 Sozialmietwohnungen und 4 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Die zu genehmigenden 4 Baugesuche (3 Gebäude, 1 Tiefgarage) werden Ende 2022 eingereicht. Das Wettbewerbsergebnis, an dem sechs Architekturbüros teilgenommen haben, liegt im Ergebnis vor. Herzlichen Dank an das Stuttgarter Architekturbüro ARP für den, unseren Teil betreffenden, Entwurf und die nun folgenden Leistungen bis zur Fertigstellung. Die Investitionssumme für die Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist mit 12,5 Mio. EUR beziffert. Mit dem Baubeginn ist in der 2. Jahreshälfte 2023, mit der Fertigstellung und dem Erstbezug im Winter 2025 zu rechnen.

Projekt „Zukunft Münster 2050“ Der Prozess zur Quartiersentwicklung in der Moselstraße in Stuttgart-Münster wird im Dialog mit der Bürger- und Mieterschaft, beginnend mit dem Architektenwettbewerb, uns in Zukunft weitestgehend beschäftigen. In mehreren Veranstaltungen sind die Ergebnisse der Beteiligung vorgestellt und dokumentiert worden. Diese sind wichtige Aspekte, die es bei der weiteren Quartiersentwicklung in der Moselstraße 86 bis 102 und Freibergstraße 44 zu berücksichtigen gilt. Die 8 Leitsätze sind Teil der Auslobungsunterlagen für den Architektenwettbewerb, die an die teilnehmenden Architekturbüros versendet wurden. Der Auslobungstext kann auch auf der Projekt-Homepage eingesehen werden unter: [www.bg-muenster2050.de](http://www.bg-muenster2050.de).

Am 13. Juli 2022 wird der Siegerentwurf und der Zeitstufenplan für die ca. 160 Bestandmieterinnen

26



Aufsuchende Beteiligung im Rahmen des Projekts „Zukunft Münster 2050“

und -mieter konkretisiert. Es werden die Bauabschnitte des Projekts, wonach sich der Bauablauf samt Umzugsmanagement richten, festgelegt. Im ersten Bauabschnitt könnten 60 Wohnungen ab dem Jahr 2025 entstehen und somit der Beginn der Transformation in der Moselstraße bis zum Beginn der Internationalen Bauausstellung im Jahr 2027 beitragen.

Aktuell ist die Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit ca. 120 Mietwohnungen in der Bauvorbereitung bzw. Planung. Bezogen auf unseren Wohnungsbestand bedeutet dies einen Nettozuwachs von ca. 10 % Neubauwohnungen zzgl. 10 % Transformationswohnungen im Bestand. Dafür wird mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. EUR gerechnet und damit verbunden, die Aufnahme beträchtlicher Fremdfinanzierungsmittel.

Unser Neubauprogramm wird große finanzielle und personelle Ressourcen der Baugenossenschaft binden und stellt somit eine zeitnahe Herausforderung dar. Um die erforderlichen Eigenmittel für die Neubauprojekte zu generieren, werden sich die Investitionen in den aktuellen Wohnungsbestand auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Niveau einpendeln. Dies ist möglich, weil der Zustand unserer Wohnungen aufgrund früherer Modernisierungen sich auf einem hohen Niveau befindet.

## 6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 sehen nochmals Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Gesamtvolumen von über 1,0 Mio. EUR vor.

Für die Gebäudeinstandhaltung werden auch im Jahr 2022 wieder 530,0 Tsd. EUR bereitgestellt. Aufgrund der Lieferengpässe bei einzelnen Materialien sowie der daraus resultierenden baulichen Verzögerung rechnen wir mit Preissteigerungen (Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, u.a.).

Selbstverständlich sind auch die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in Höhe von 500,0 Tsd. EUR, eingeplant.

Über das Geschäftsjahr 2022 hinaus planen wir – zusammen mit dem Projekt: „Zukunft Münster 2050“ am Gebäude Wupperstraße 20–22 mit 24 Wohneinheiten, den erstmaligen Anbau von 18 Balkonen, die Dämmung der Gebäudehülle und die Installation von Photovoltaik-Anlagen. Ebenso ist

das Gebäude Moselstraße 103 mit 11 Wohneinheiten energetisch zu dämmen und mit einer Photovoltaikanlage auszurüsten. Für die Gebäude Neckartalstraße 413–415, Schirmerstraße 15, 17, 19 und Schirmerstraße 16–18 werden aufgrund der neuen energetischen Rahmenbedingungen zukunftsfähige Wärmearbeiten geplant.

## 6.3. MIETENTWICKLUNG

Die von der Baugenossenschaft Münster a. N. eG zu erbringenden Eigenanteile an den Finanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nur möglich, wenn sich die Nutzungsgebühreneinnahmen unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöhen, wie der Kostenanstieg der zu erfüllenden technischen Maßnahmen und Aufgaben sich abzeichnet. Wir haben und werden, wie schon in der Vergangenheit, die Nutzungsgebühren kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind, oder angepasst werden müssen. Dies trifft ebenso auf die Vorauszahlungen der Betriebskosten zu. Besonders aufgrund der neuen CO<sub>2</sub>-Gesetzgebung und der Wärmeenergieverteuerung.

Die im Berichtsjahr bei den umfangreichen Modernisierungen und Instandhaltungen ausgesprochenen Nutzungsgebühreermäßigungen hatten wiederum Auswirkungen auf die Erträge aus Sollmieten. Zusätzlich wurde im Jahr 2021 auf eine weitgehende Modernisierungsmieterhöhung verzichtet, um die im Rahmen der Belastung durch die mehrjährigen Bauabschnitte strapazierten Mieter und Mitglieder weiterhin preisgedämpften Wohnraum und neue Lebensqualität anbieten zu können.

Zum Jahresende 2022 erwarten wir den neuen Mietspiegel 2023/2024. Aus diesem Grund werden wir die Mietpreise bei jedem Mieterwechsel überprüfen und an den Vorgaben des Mietspiegels der LH Stuttgart anpassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde.

Trotz der erforderlichen Mieterhöhungen ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Dass wir dieses Ziel unverändert erreichen, bestätigen uns die vielen Mietinteressenten, die unsere Mieten als sehr kostengünstig und attraktiv für die Landeshauptstadt Stuttgart wahrnehmen. Ebenso liegt unsere Durchschnittsmiete mit 8,67 EUR / m<sup>2</sup> deutlich unter den Mietpreisen, die am Stuttgarter Mietmarkt angeboten und bezahlt werden.

# NACHHALTIGKEITSZIELE DER BGM – ESG-ZIELE

(ENVIRONMENTAL | SOCIAL | GOVERNANCE)

## UMWELT, SOZIALES, VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

### NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit gehört zu den zentralen Stoßrichtungen der Baugenossenschaft Münster a. N. eG.

### ÖKOLOGIE, ÖKONOMIE, SOZIALES

Dabei stehen alle drei Säulen der Nachhaltigkeit im Fokus.

### GANZHEITLICHE MASSNAHMEN

Wichtig sind dabei ganzheitliche Maßnahmenpakete mit einer ausgewogenen Balance der verschiedenen Interessenlagen.

### REVITALISIERUNGEN

Mit den geplanten Revitalisierungen der Gebäude in der Moselstraße und Freibergstraße, wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der verschärften Klimaschutzziele zugunsten der nächsten Generationen geleistet.

### NEUSTE TECHNIK

Der Einsatz neuester Technik und dem auf Umwelt- und Klimaschutz ausgerichtete Material ist hierbei maßgeblich.

### REDUKTION UND VERMEIDUNG

Die Reduktion und Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen ist eines der Kernziele.

## BAUSTEINE DES NACHHALTIGKEITSKONZEPTS

### KLIMAVERBESSERUNG

Verbesserung des lokalen Klimas durch Dachbegrünung und Urban Gardening.

### ENERGIEBEDARF

Den Energiebedarf minimieren durch moderne Technik und intelligente Gebäudesteuerung.

### RAUMKLIMA

Energieeffiziente und behagliche Raumklimakonzepte durch das Zusammenspiel von moderner Fassade und Haustechnik.

### E-MOBILITY

Ladeinfrastruktur für Fahrhilfen, Fahrräder und PKW.

### ENERGIEKONZEPT

Wirtschaftliche regenerative Energieerzeugung – Wärme und Kälte, Intergration durch Photovoltaik, Geothermie und Solarthermie.

### RESSOURCENSCHONUNG

Weiternutzung grauer Energie durch Sanierung und Modernisierung statt Abriss.

### ENERGIEMANAGEMENT

Übergreifendes Energiemanagement von unterschiedlichen Nutzungsbausteinen / netzreaktive Gebäude, Nutzung des Solar Potentials.

28

## 6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals konnte durch Darlehensumschuldungen weiter verbessert werden und ist unverändert als sehr günstig anzusehen. Da im Geschäftsjahr 2022 die Investitionen im Anlagevermögen wiederum sehr umfangreich sein werden, müssen ca. 7,2 Mio. EUR Fremdkapital beansprucht werden. Die Finanzierung ist gesichert, zu günstigen Zinskonditionen und langfristigen Laufzeiten jedoch bereits mit Auswirkung auf die Zinsbelastung im laufenden Geschäftsjahr.

## 6.5. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2022 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des Jahres 2021 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 Transformation im

Rahmen des Projektes: „Zukunft Münster 2050“ und weiteren Neubauvorhaben arbeiten.

Die Anzahl der im ersten Halbjahr 2022 statistisch zu erwartenden Wohnungswechsel liegt im Rahmen der Vorjahreswerte. Durch die geringe, bereinigte Fluktuation werden nur wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt. Dieser Trend ist ein Indiz dafür, dass wir als verlässlicher Partner für lebenslanges Wohnen in Stuttgart und als Vermietungsgenossenschaft dem äußerst knappen Wohnungsangebot lediglich mit Aufstockungen, Flächenverdichtungen oder Neubau gegenüber treten können.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2022 angesetzten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vollem Umfang durchgeführt werden und keine ungeplanten Maßnahmen notwendig werden. Wir erwarten einen erfolgreichen Geschäftsverlauf und einen Jahresüberschuss.



## 7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster a. N. eG ist durch die geringe Unternehmensgröße der Genossenschaft geprägt. So ist sichergestellt, 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.

### 7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

#### 7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als reine „Vermietungsgenossenschaft“ ohne Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keine Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich auf das Kerngeschäft: d. h. das Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im eigenen Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen; die Leerstände sind über-

wiegend geplant, modernisierungsbedingt und von untergeordneter Bedeutung. Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht vollumfänglich entspricht und wir deshalb dafür finanzielle Mittel bereit zu stellen haben. Aus diesen Beweggründen haben wir das Projekt: „Zukunft Münster 2050“ initiiert, um die Transformation der betroffenen Bestandsgebäude aus den 30er und 50er Jahren einzuleiten. Die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner werden laufend über den aktuellen Stand informiert. Ein Umzugsmanagement ist eingerichtet.

Eine CO<sub>2</sub>-Portefolio-Betrachtung ist mit der Software Mevivo-Eco sowie eine Instandhaltungs- und Modernisierungsuntersuchung (ECO2NOMY) und Objekt-Begehung erfolgt. Die Ergebnisse und die mit dem Softwareprogramm für die Immobilienwirtschaft Mevivo ermittelten Aufwendungen und benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden. Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen kurzfristig nicht verschlechtern werden, weshalb auch der für uns relevante Markt stabil bleiben dürfte. Die aktuell große Nachfrage nach unseren modernisierten und preisgünstigen Wohnungen bestätigt uns darin, dass unser Wohnungsbestand derzeit als attraktiv wahrgenommen wird.

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

29



### 7.2.2. WEG- UND SONDEREIGENTUMS- VERWALTUNG

Ein weiteres Standbein und für uns ein aktives Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit für Dritte. Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 9b Wohnungseigentumsgesetz notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG definiert. Danach ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern. Die Tätigkeit als WEG-Verwalter umfasst auch die Verwaltung von Gewerbeeinheiten.

30

Für unsere Kunden übernehmen wir die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 wurde die Pflicht zur Zertifizierung für Verwalter eingeführt. Diese Neuerung könnte sich für unsere Baugenossenschaft, bei zukünftigen Bewerbungen vorteilhaft auswirken, da nahezu alle Mitarbeiter der WEG-Abteilung zu dem Personenkreis gehören, die eine derartige Zertifizierung auf Basis ihrer Ausbildung auch ohne gesonderte Prüfung erhalten werden.

Eine weitere Neuerung durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters. In Zukunft haben die Eigentümer die Möglichkeit per Beschluss den Verwalter auch ohne Grund abzurufen. Wie ab sofort jeder Beschluss im Wohnungseigentumsgesetz, ist auch dieser Beschluss mit einer einfachen Mehrheit zu fassen. Wie sich diese Neuerung auswirkt, ist abzuwarten, könnte aber viel Bewegung in das Verwaltergeschäft bringen. Die Abberufung aus wichtigem Grund ist nach wie vor möglich, kann jedoch durch die professionelle und ordnungsmäßige Verwaltung jederzeit verhindert werden.

### 7.2.3. FINANZIERUNGSRISIKO

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG besitzt, sowie in den vorangegangenen Jahren auch, ein hervorragendes Rating und ein erhebliches freies Beleihungspotential. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu sehr guten Konditionen erhalten können. Deswegen erwarten wir, dass der aufgrund unserer weiterer geplanten Neubautätigkeit (Zukunft Münster 2050 und Neckarparkareal Q5) erforderliche Finanzmittelbedarf im benötigten Umfang und zu guten Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

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

### 7.2.4. ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

### 7.2.5. CORONA

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Noch ist die Pandemie nicht beherrschbar und neue Mutanten beschleunigen die Ausbreitung. Wirtschaft und öffentliches Leben wurden zeitweise auf das Notwendigste heruntergefahren und das Ende ist noch nicht greifbar. Von langwierigen wirtschaftlichen Folgen kann man bereits heute ausgehen. Lieferengpässe führen dazu, dass Produktionsprozesse zeitweise eingestellt werden müssen und dies wiederum führt zur Verknappung des Warenangebots. Hiervon ist die Baubranche besonders betroffen. Auf den Baustellen war Arbeiten möglich in der Baustoffindustrie nur eingeschränkt. Die Folgen sind extrem gestiegene Preise für Baumaterialien und davon sind wir unmittelbar betroffen. Gestiegene Preise für Baustoffe führen zu höheren Herstellungskosten für unsere Neubauten und verteuern auch den laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand.

### 7.2.6. UKRAINE-KRISE, KOHLE-EMBARGO

Zwischen dem 24. Februar und dem 18. April 2022 wurden nach Angaben des Bundesinnenministeriums mehr als 357.000 Einreisen von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine dokumentiert. Wie viele Geflüchtete aus der Ukraine tatsächlich Deutschland erreicht haben, lässt sich nicht genau sagen. Ukrainische Staatsbürger\*innen können ohne Visum in die Europäische Union einreisen und sich in EU-Mitgliedstaaten des Schengen-Raums frei bewegen. Menschen, die aufgrund der Richtlinie der Europäischen Union über den vorübergehenden Schutz in die EU einreisen durften, wurden auch nicht systematisch registriert. In Stuttgart-Münster sind derzeit ca. 200 Geflüchtete in der Turn- und Versammlungshalle untergebracht. Wir erwarten eine steigende Zahl an Wohnungsbewerbern, die in Konkurrenz zu den bislang bestehenden Wohnungsbewerbern auftreten. Das Kohle-Embargo ist von der EU bereits ab Anfang August 2022 beschlossen. Es wird derzeit ein Lieferstopp für russisches Öl und Gas geprüft. Diese haben weitgehende wirtschaftlichen Folgen. Ein volles Embargo würde eine sofortige Rezession in Europa auslösen, die Inflation würde weiter steigen und die Innenpolitik noch schwieriger werden. Zusätzlich könnten mögliche Zölle auf russische Energie eingeführt werden.

Die in ca. 65 % des Gebäudebestand eingesetzte Fernwärme wird vom Kohle-/Müllkraftwerk in Stuttgart-Münster erzeugt.

### 7.3. GESAMTBURTEILUNG 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 2022 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 Transformation, Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes weiterarbeiten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt, sowohl für das laufende als auch für die nächsten Jahre, keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen Bereich erkennbar sind, die zu einer dauerhaft negativen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdende sowie entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor. Derzeit steht einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft mit der wichtigen Aufgabe, den Wohnungsbestand weiter energetisch zu verbessern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, nichts im Wege.

### 8. SONSTIGE ANGABEN

#### 8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

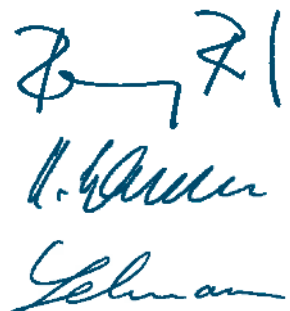
Stuttgart den 26. April 2022

Der Vorstand

M. ROSENBERG-POHL

M. KANZLEITER

S. LEHMANN



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.394,16	4,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.318.024,20		23.447.021,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.730,89		196.011,92
Grundstücke ohne Bauten	140.374,98		582.732,33
Technische Anlagen und Maschinen	180.189,67		193.552,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.980,61		342.431,24
Anlagen im Bau	3.703.585,24		0,00
Bauvorbereitungskosten	63.822,43		469.825,83
Geleistete Anzahlungen	165.427,13	<b>31.055.135,15</b>	165.427,13
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>2.750,00</b>	2.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>31.062.279,31</b>	25.399.756,56
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.024.233,55		971.077,04
Andere Vorräte	1.043,28	<b>1.025.276,83</b>	1.070,51
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	13.166,14		18.954,41
Sonstige Vermögensgegenstände	131.056,81	<b>144.222,95</b>	117.050,39
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.224.831,13		1.538.276,93
Bausparguthaben	606.230,02	<b>1.831.061,15</b>	556.111,67
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten		<b>0,00</b>	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>34.062.840,24</b>	28.602.297,51

PASSIVSEITE	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.600,00		78.720,00
der verbleibenden Mitglieder	2.297.600,00		2.284.160,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	<b>2.384.640,00</b>	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 84.000,00   Vorjahr EUR 63.000,00	1.264.653,12		1.180.653,12
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 526.000,00   Vorjahr EUR 47.000,00	4.236.811,60		3.710.811,60
Andere Ergebnisrücklagen	4.581.336,96	<b>10.082.801,68</b>	4.037.999,71
Unverteilter Bilanzgewinn	0,00		416.915,90
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	300.000,00		0,00
Jahresüberschuss	834.483,78		626.014,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	610.000,00	<b>524.483,78</b>	110.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>12.991.925,46</b>	12.225.275,28
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.296.688,00		1.163.989,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	185.300,12	<b>1.533.988,12</b>	189.760,47
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.197.380,70		13.157.439,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.100.000,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.231.396,41		1.203.184,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.578,29		84.934,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.716,16		347.511,90
Sonstige Verbindlichkeiten	169.222,85	<b>19.518.294,41</b>	157.123,39
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>18.632,25</b>	<b>21.078,79</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>34.062.840,24</b>	<b>28.602.297,51</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.377.594,41		5.304.858,60
b) aus Betreuungstätigkeit	141.269,88		125.813,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.145,24	<b>5.554.009,53</b>	38.497,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.156,51	20.891,10
Sonstige betriebliche Erträge		37.709,50	90.219,41
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.804.295,99		2.178.478,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.405,31	<b>1.806.701,30</b>	1.192,44
<b>34 Rohergebnis</b>		<b>3.838.174,24</b>	3.400.609,05
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	819.720,40		778.469,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	299.274,88	1.118.995,28	242.359,70
davon für Altersversorgung: EUR 130.820,52 Vorjahr EUR 94.042,25			
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		961.836,40	908.850,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		492.748,47	455.437,81
		<b>1.264.594,09</b>	1.015.491,01
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	40,50		40,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.313,95	1.354,45	1.954,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		322.309,78	285.147,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		34,03	-88,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>943.604,73</b>	732.427,47
Sonstige Steuern		109.120,95	106.412,52
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>834.483,78</b>	626.014,95
Gewinnvortrag		300.000,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>610.000,00</b>	110.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>524.483,78</b>	<b>516.014,95</b>

### 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

#### 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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear über	5 bis 14 Jahre
andere Bauten	Restnutzungsdaueremethode bei 10, 20, 30, 33 und 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer	
Wohngebäude selbst erstellt	Restnutzungsdaueremethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren	
Erwerb bis 2000	linear	2,0 %
Erwerb ab 2001	Restnutzungsdauer	30 Jahre

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

wird die Restnutzungsdauer seit 2001 auf 30 Jahre festgesetzt.

Das Gebäude in der Elbestraße 120 – 124 sowie in der Wilnaer Straße 34 werden mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen in der Elbestraße 84/86 (VE 26) werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Balkonanbauten ohne umfassende Gebäudemodernisierung werden mit linear 10 % abgeschrieben. Für das Verwaltungsgebäude (VE 18) wurde die Restnutzungsdauer nach abgeschlossenem Umbau auf 30 Jahre festgesetzt.

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

##### 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 in Vorjahren Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

##### RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Be-

rücksichtigung einer 1,5 %-igen Gehalts- und Rentenanpassungen errechnet sind. Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heuback (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2020). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag von 107.571,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2021 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein

als der errechnete Betrag von 107.571,00 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.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbeitrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

36

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2021	ZUGÄNGE 2021 EUR	ABGÄNGE 2021 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2021 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.168,44</b>	5.098,25			<b>23.266,69</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.917.457,36	3.737.316,77			46.654.774,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	852.541,05				852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	623.408,91	835,00		-443.192,35	181.051,56
Technische Anlagen und Maschinen	357.330,32	3.742,79			361.073,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	675.960,35	22.976,85			698.937,20
Anlagen im Bau	0,00	2.790.567,06		913.018,18	3.703.585,24
Bauvorbereitungskosten	469.825,83	63.822,43		-469.825,83	63.822,43
Geleistete Anzahlungen	165.427,13				165.427,13
	<b>46.061.950,95</b>	<b>6.619.260,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.681.211,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	2.750,00				2.750,00
	<b>2.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.750,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>46.082.869,39</b>	<b>6.624.359,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.707.228,54</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.024.233,55 EUR (Vorjahr 971.077,04 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	75.288,83	65.978,46

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

Rückständiger Urlaub	19.302,12 EUR
Gesetzliche Prüfung	18.000,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	17.000,00 EUR
Verwaltungskosten	52.498,00 EUR
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	78.500,00 EUR



(KUMULIERTE) 01.01.2021 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2021 EUR	ABSCHREIBUNGEN			ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2021 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2020 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2021 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR					
18.164,44	708,09				18.872,53	4,00	4.394,16	
19.470.435,85	866.314,08				20.336.749,93	23.447.021,51	26.318.024,20	
656.529,13	10.281,03				666.810,16	196.011,92	185.730,89	
40.676,58					40.676,58	582.732,33	140.374,98	
163.777,72	17.105,72				180.883,44	193.552,60	180.189,67	
333.529,11	67.427,48				400.956,59	342.431,24	297.980,61	
0,00							3.703.585,24	
0,00						469.825,83	63.822,43	
0,00						165.427,13	165.427,13	
<b>20.664.948,39</b>	<b>961.128,31</b>	<b>0,00</b>			<b>21.626.076,70</b>	<b>25.397.002,56</b>	<b>31.055.135,15</b>	
						2.750,00	2.750,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>2.750,00</b>	<b>2.750,00</b>	
<b>20.683.112,83</b>	<b>961.836,40</b>	<b>0,00</b>			<b>21.644.949,23</b>	<b>25.399.756,56</b>	<b>31.062.279,31</b>	

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

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.197.380,70 (13.157.439,92)	992.625,02 (856.132,10)	3.888.469,27 (3.314.266,09)	11.316.286,41 (8.987.041,73)	16.197.380,70 (13.157.439,92)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.100.000,00 (0,00)	18.847,43 (0,00)	461.401,63 (0,00)	619.750,94 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.231.396,41 (1.203.184,44)	1.231.396,41* (1.203.184,44)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.578,29 (84.934,32)	88.762,48 (80.048,51)		4.815,81 (4.885,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.716,16 (347.511,90)	548.216,16 (339.220,24)	178.500,00 (8.291,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	169.222,85 (157.123,39)	169.222,85 (157.123,39)				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>19.518.294,41</b> (14.950.193,97)	<b>3.049.070,35</b> (2.635.708,68)	<b>4.528.370,90</b> (3.322.557,75)	<b>11.940.853,16</b> (8.991.927,54)	<b>16.197.380,70</b> (13.157.439,92)	<b>GPR</b> GPR

38

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2021	2020
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	26.510,00 EUR	29.123,00 EUR

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2021	2020
Abbruchkosten	0,00 EUR	69.533,68 EUR
Projektkosten Zukunft Münster 2050	99.696,24 EUR	0,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	8	2
TECHNISCHE MITARBEITER	3	0
	<b>11</b>	<b>2</b>

Es bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse und es werden sieben 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 Neubauvorhaben im Anlagevermögen  
4.281,0 Tsd. EUR

aus Modernisierungsmaßnahmen  
im Anlagevermögen 673,0 Tsd. EUR

aus abgeschlossenen Kaufverträgen  
für das Anlagevermögen 967,0 Tsd. EUR

aus jährlich anfallendem  
Erbbauzins 13,0 Tsd. EUR

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	1.261
Zugang 2021	63
Abgang 2021	66
Ende 2021	1.258

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13.440,00 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt 201.280,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 480,00 EUR vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:  
Michael-J. Rosenberg-Pohl  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Geschäftsführender Vorstand  
Vorsitzender

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

Sven Lehmann  
Feuerwehrbeamter  
Schriftführer

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Dietmar Bulat  
Betriebswirt und Kaufm. Leiter  
Vorsitzender

Renate Polinski  
Bezirksvorsteherin  
Stellv. Vorsitzende

Katja Krull  
M. Sc. Gerontologie,  
Universität Stuttgart  
Schriftführerin

Florian Frisch  
Bauingenieur

Frank Peichl  
Dipl.-Ingenieur

Steffen Polinski  
Dipl.-Ingenieur

Rosemarie Wertz  
Steuerbevollmächtigte

Stefan Conzelmann  
Rechtsanwalt  
ab 20.10.2021

Stefan Kaufmann  
Maler- und Lackierermeister  
ab 20.10.2021

Stuttgart, den 26. April 2022

Der Vorstand



M. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



40

In der am Mittwoch, den 20. Oktober 2021 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung über die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Als Mitglieder im Aufsichtsrat sind turnusgemäß die Mitglieder Herr Florian Frisch, Herr Frank Peichl, Herr Dietmar Bulat und Frau Renate Polinski ausgeschieden. Auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wurden Herr Florian Frisch, Herr Frank Peichl, Herr Dietmar Bulat und Frau Renate Polinski erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Als weitere, zusätzliche Kandidaten für das Amt des Aufsichtsratsmitglieds werden die Mitglieder Herr Stefan Conzelmann und Herr Stefan Kaufmann vorgeschlagen und für die kommende Wahlperiode gewählt. In der ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

Vorsitzender	Dietmar Bulat
Stellvertreterin Schriftführerin	Renate Polinski Katja Krull
Prüfungsausschuss	Dietmar Bulat Stefan Kaufmann Katja Krull Rosemarie Wertz
Wohnungsausschuss	Stefan Conzelmann Florian Frisch Stefan Kaufmann Frank Peichl Renate Polinski Steffen Polinski

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und

Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand fortlaufend beraten und überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat haben in turnusmäßigen gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2021 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2022 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand zeitnah und umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen diesen Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Insgesamt fanden im Berichtsjahr vier gemeinschaftliche Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

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

Das Geschäftsjahr 2021 war erneut deutlich von den Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt und diese wird auch in 2022 weiterhin spürbar bleiben. Auch bei der Baugenossenschaft Münster verlagern sich die Kommunikation und die Prozesse immer mehr ins Digitale. Die gesamte Belegschaft der Baugenossenschaft hat mit großem Engagement und Einsatz den Betrieb in der Geschäftsstelle aufrechterhalten und stand den Mieter\*innen und Mitgliedern in gewohnter Weise zur Verfügung. Der Vorstand hat auch in dieser schwierigen und Covid-19 geprägten Zeit seine durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt und Umsicht wahrgenommen. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft und dem Vorstand für ihren engagierten Beitrag und



Einsatz in einem von der COVID-19-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2021.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Prüfverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde vom Prüfungsausschuss der Baugenossenschaft Münster einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. 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 keine Geschäftsrisiken erkennbar, die die Entwicklung oder den Bestand unserer Genossenschaft beeinträchtigen könnten.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. April 2022 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Weiterhin hat der Aufsichtsrat die notwendigen Beschlüsse zur Weiterführung der grundlegenden gebäudebezogenen Modernisierungsmaßnahmen in der Wallensteinstraße 25 (66 WE) sowie der Neubaumaßnahmen Balthasar-Neumann-Straße 14-16 (31 WE) und Q5 Neckarpark (29 WE) gefasst. Ebenso befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorstandsvorlage zur mittel- und langfristigen Planung für die Bestands- und Neubautätigkeit „Zukunft Münster 2050“. Der Aufsichtsrat wurde über die Ergebnisse der Datenschutzprüfung 2021 der WTS (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH) informiert. Die Datenschutzprüfung bestätigte die Einhaltung der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung durch die Baugenossenschaft Münster a. N. eG. Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2021 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich seinen Dank aus. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von einem offenen, intensiven und konstruktiven Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat beantragt bei der nächsten anstehenden Mitgliederversammlung, dem Vorstand für

das Jahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Für folgende Mitglieder des Aufsichtsrats endete in 2022 turnusgemäß die Amtszeit: Frau Katja Krull, Frau Rosemarie Wertz und Herr Steffen Polinski. Der Aufsichtsrat wird eine Wiederwahl empfehlen.

Am 19. April 2022 ist unser ehemaliges Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Ewald Nuding verstorben. Mit Herrn Nuding verlieren wir einen stets nach sozialer Gerechtigkeit strebenden, präzisen und an der genossenschaftlichen Idee orientierten, sympathischen Menschen. Seine Verdienste um die Baugenossenschaft Münster a. N. eG, die er sich in 19-jähriger Arbeit im Prüfungs- sowie im Bau- und Wohnungsausschuss im Aufsichtsrat und in den 6 Jahren als nebenamtlicher Vorstand erworben hat, sind uns gleichermaßen Vorbild und Verpflichtung. Aufgrund seiner Verdienste wurde Herr Nuding im Jahr 1998 mit der Ehrennadel des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet. Im Jahr 1997 wurde ihm die Ehrenmedaille in Silber vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen. Wir werden Herrn Nuding stets ein ehrendes Andenken bewahren.

41

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

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

Stuttgart, den 26. April 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



DIETMAR BULAT





Freibergstraße 62 – 66

42

## GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht. Der gesetzlichen Rücklage wurde 84.000,00 EUR zugeführt. Der Bauerneuerungsrücklage wurde 526.000,00 EUR zugewiesen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021, beträgt 524.483,78 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2021 in Höhe von 2.284.160,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 91.366,40 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 433.117,38 EUR werden:
  - 133.117,38 EUR dem Konto „Andere Ergebnisrücklagen“ zugewiesen und
  - 300.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.





## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2020

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

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

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2.

### GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 644 Wohn- und / oder Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden umfassende Modernisierungs- und 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 2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2020 eine Überdeckung von TEUR 1.130,6.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 626.014,95 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.

Stuttgart, 29. Oktober 2021

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



Stilian Poniros  
Verbandsprüfer

# ZUKUNFT MÜNSTER 2050

„An der Lärche nebenan“ – symbolisch auch Umbaulärche genannt – nahm bereits in der Vergangenheit die Entwicklung des Wohngebiets seinen Lauf. Nun setzt sich diese fort. Dafür steht dieses Grüne Wohnzimmer.



QUARTIERSENTWICKLUNG IN DER MOSELSTRASSE

## DAS GRÜNE WOHNZIMMER AN DER UMBAULÄRCHE:

DER NEUE PLATZ ZUM INFORMIEREN  
UND VERWEILEN



### WIESO SOLLTEN SIE SICH BETEILIGEN?

Wohnen Sie hier, sind Sie Mitglied eines Vereines in Münster oder einfach daran interessiert, wie sich der Ortskern entwickelt?

Wir möchten mit Ihnen ins Gespräch kommen zu den Themen der künftigen Quartiersentwicklung.

### NEUGIERIG GEWORDEN?

Innerhalb unserer **Dialogreihe** bieten wir mehrere Aktionen an. Weitere Infos, wann und wo Sie mitmachen können, finden Sie auf der **Projekt-Webseite**:



### BETEILIGUNG DER MIETERSCHAFT

Insbesondere mit Ihnen, den Mieterinnen und Mietern, möchten wir intensiv in den Dialog einsteigen. Wir kommen auf Sie zu!

Unsere Themen:

- Wohnbedarf
- die Wohnausstattung
- das Zusammenleben in der Mietergemeinschaft
- die Öffnung ins Quartier

MÜNSTER FIT FÜR DIE **ZUKUNFT MACHEN –  
GEMEINSAM** MIT IHNEN!



HABEN SIE FRAGEN?  
Kontaktieren Sie uns unter:  
Tel: 0711/595050650  
E-Mail: [info@bg-muenster2050.de](mailto:info@bg-muenster2050.de)  
[www.bg-muenster2050.de](http://www.bg-muenster2050.de)

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](mailto:info@bg-muenster.de)

Öffnungszeiten  
Mo – Do 9 – 12 Uhr  
14 – 16 Uhr  
Fr 9 – 12 Uhr  
[www.bg-muenster.de](http://www.bg-muenster.de)

