

GESCHÄFTSBERICHT | 2025



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

Florian Frisch
M. Eng. Bauingenieur
Bauausschuss

Renate Polinski
Bezirksvorsteherin
stell. Vorsitzende
Bauausschuss

Katja Krull
M. Sc. Gerontologie,
Universität Stuttgart
Prüfungsausschuss

Stefan Kaufmann
Maler- und Lackierermeister
Schriftführer
Bauausschuss
Prüfungsausschuss

Frank Peichl
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Stefan Conzelmann
Rechtsanwalt
Bauausschuss

Steffen Polinski
Dipl.-Ingenieur
Bauausschuss

Rosemarie Wertz
Steuerbevollmächtigte
Prüfungsausschuss

IMPRESSUM

Herausgeber
Baugenossenschaft Münster a. N. eG
Freibergstraße 62 | 70376 Stuttgart | www.bg-muenster.de

Auflage 500 Exemplare
Titelbild Projekt "Zukunft Münster 2050" (Drohnenbild, BGM)
Fotos bgm | www.fotolia.de | www.fotofabrik-stuttgart.de | www.adobe.com

Herstellung PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82 | 70178 Stuttgart | www.pressecompany.de

GENDER DISCLAIMER

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

INHALT

VERWALTUNGSORGANE	2	3. Geschäftsentwicklung	14
INHALT	3	4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	4	5. Kennzahlen 2025	22
EINLADUNG	5	6. Prognosebericht	27
VORWORT	6	7. Chancen- und Risikenbericht	29
WIR ÜBER UNS		8. Sonstige Angaben	30
Rückblick Mitgliederversammlung 2025	8	JAHRESABSCHLUSS 2025	
Daten und Fakten	9	1. Bilanz	32
Jubiläen	10	2. Gewinn- und Verlustrechnung	34
Zum Gedenken – Verstorbene Mitglieder	11	3. Anhang des Jahresabschlusses	35
BERICHT DES VORSTANDES		BERICHT DES AUFSICHTSRATES	40
BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025		GEWINN- VERWENDUNGSVORSCHLAG	42
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	12	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2024	43
2. Baugenossenschaft Münster am Neckar eG im Überblick	13		

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

FIRMA	Baugenossenschaft Münster a. N. eG
SITZ	Stuttgart
GESCHÄFTSSTELLE	Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart
GRÜNDUNG	am 3. März 1919
REGISTEREINTRAG	GenR 362 Amtsgericht Stuttgart am 10. April 1919
Begriff Genossenschaft (§ 1 Abs. 1 GenG)	Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken.
ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT (§ 2 Abs. 1 bis 3 der Satzung)	<p>Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.</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 Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 der Satzung die Voraussetzungen.</p>
GESCHÄFTSANTEIL (§ 16 Abs. 1 der Satzung)	160,00 EUR
BEKANNTMACHUNGSORGAN (§ 41 Abs. 2 der Satzung)	Amtsblatt der Stadt Stuttgart
STEUERLICHE VERHÄLTNISSE	Die Genossenschaft wird seit 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft in steuerlichem Sinne geführt. Somit besteht nur partielle Steuerpflicht.



EINLADUNG ZUR 101. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG



Montag, 29. Juni 2026
um 17:30 Uhr
(Saalöffnung 17:00 Uhr)
Feuerwehrmuseumshalle
Stuttgart-Münster | Murgtalstraße 60



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG

TAGESORDNUNG

I. BEGRÜSSUNG, ERÖFFNUNG, EHRUNGEN

II. BERICHTE

- a) Bericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2025
- b) Bericht des Aufsichtsrates
über das Geschäftsjahr 2025
- c) Bericht über die gesetzliche Prüfung
des Jahres 2024

III. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER

- a) Feststellung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2025
- b) Verteilung des Bilanzgewinns 2025
- c) Entlastung des Vorstandes
für das Geschäftsjahr 2025
- d) Entlastung des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2025

IV. WAHLEN

Ersatzwahlen für ein ausgeschiedenes
Mitglied des Aufsichtsrates

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

Eventuelle Anträge gem. § 31 Abs. 3 und 4 der Satzung sind spätestens bis Montag, den 15.06.2026, 12:00 Uhr, schriftlich bei der Geschäftsstelle in der Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart-Münster, einzureichen.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2025 sowie der

Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates liegen bis 22.06.2026, 12:00 Uhr, in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

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

Stuttgart, 4. Mai 2026

Der Aufsichtsratsvorsitzende
DIETMAR BULAT

Mit genossenschaftlichem Gruß

Der Vorstand
MICHAEL J. ROSENBERG-POHL
MANFRED KANZLEITER
SVEN LEHMANN



SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, PARTNER UND FREUNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG,



6 wenn ich heute auf meine Zeit bei der Baugenossenschaft zurückblicke, dann sehe ich nicht nur Zahlen, Bilanzen und Bauprojekte – ich sehe vor allem Menschen, Begegnungen und gemeinsame Wege. Seit meinem Start in der Geschäftsführung am 1. April 1993 und meiner Wahl zum Vorstand und Vorsitzenden zum 1. Mai 1998 ist die Baugenossenschaft für mich weit mehr gewesen als ein Arbeitgeber: Sie war ein zentraler Teil meines Lebens und ein Stück Heimat.

Zu den besonders prägenden Momenten zählen für mich die Jubiläen unserer Genossenschaft. Das 75-jährige Jubiläum durfte ich aktiv mitgestalten, und das 100-jährige Jubiläum im Jahr 2019 mit Festschrift und Buch redaktionell und organisatorisch auf den Weg bringen. Diese Anlässe waren nicht nur festliche Höhepunkte, sondern auch Gelegenheiten, gemeinsam mit Mitgliedern, Mitarbeitenden und Wegbegleitern dankbar zurückzuschauen – auf ein ganzes Jahrhundert genossenschaftlicher Verantwortung und Solidarität – und zugleich nach vorne zu blicken.

Sehr lebendig vor Augen habe ich die vielen Neubauprojekte, die wir in diesen Jahren realisieren konnten: das Haus in der Weserstraße 38, die Häuser in der Illerstraße 19-21, die Wohnanlage in der Elbestraße 120-124, das Gebäude in der Wilnaer Straße 34 sowie die Gebäude in der Balthasar-Neumann-Straße 14-16. Hinter jeder dieser Adressen stehen nicht nur Grundrisse und Baupläne, sondern Hausgemeinschaften, Einzüge, erste Schlüsselübergaben – und oft auch persönliche Gespräche, in denen spürbar wurde, was es bedeutet, ein neues Zuhause zu finden.

Gleichzeitig konnten wir unseren Bestand durch Zukäufe gezielt erweitern – unter anderem in der Murgtalstraße, im Klosterhof, in der Weserstraße und in der Illerstraße. Mit jedem dieser Schritte ist unsere Genossenschaft gewachsen, nicht nur in Zahlen, sondern vor allem in Vielfalt: neue Bewohnerinnen und Bewohner, neue Nachbarschaften, neue Geschichten.

Ein weiterer Schwerpunkt meiner Tätigkeit war die Modernisierung und Weiterentwicklung unseres Bestandes. Beson-

ders eindrucksvoll war für mich die Großmodernisierung in der Wallensteinstraße 25 sowie in der Balthasar-Neumann-Straße 25 bis 35 in Stuttgart-Freiberg. Dort haben wir im bewohnten Zustand umfassend in energetische Ertüchtigung, Fassaden, Aufzüge und Komfort investiert – immer mit dem Anspruch, Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig spürbare Verbesserungen zu erreichen. Hinzu kamen zahlreiche energetische Modernisierungen, der Anschluss früher mit Einzelöfen beheizter Wohnungen an Zentralheizungen, Balkonbauten, Dachaufstockungen, Dachausbauten und vieles mehr. Viele dieser Maßnahmen waren für unsere Mitglieder mit Geduld und Verständnis verbunden – und ich habe es stets als großen Vertrauensbeweis empfunden, dass wir diese Schritte gemeinsam gehen konnten.

In den letzten Jahren ist mit dem IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“ ein Leitprojekt entstanden, das vieles von dem bündelt, was mir in meiner Arbeit wichtig war: behutsamer Umgang mit dem Bestand, mutige Weiterentwicklung des Quartiers und die Verantwortung, bezahlbares, nachhaltiges und generationengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Zu sehen, wie sich dieses Projekt weiter konkretisiert und wie es weit über Münster hinaus Beachtung findet, erfüllt mich mit besonderer Freude.

Nach mehr als 33 Jahren bei der Baugenossenschaft und 28 Jahren im Vorstand ist nun der Zeitpunkt gekommen, Verantwortung abzugeben und Platz für eine neue Generation von Führungskräften zu machen. Dieser Schritt ist emotional, aber er fühlt sich richtig an – auch, weil ich weiß, dass unsere Genossenschaft auf einem soliden Fundament steht und die Weichen für die Zukunft gestellt sind.

Mein tief empfundener Dank gilt allen Mitarbeitenden, dem Aufsichtsrat, meinen Vorstandskollegen – insbesondere Herrn Manfred Kanzleiter – sowie unseren Geschäftspartnern und natürlich Ihnen, unseren Mitgliedern. Viele vertraute Gesichter durfte ich über Jahrzehnte begleiten, manchmal über mehrere Lebensphasen hinweg. Diese Konstanz, dieses Vertrauen und die vielen persönlichen Begegnungen haben meine Zeit bei der Baugenossenschaft geprägt und mich persönlich sehr bereichert.

Ich verabschiede mich mit großer Dankbarkeit und dem zuvorsichtlichen Gefühl, dass die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG auch in Zukunft das bleibt, was sie immer war: ein verlässlicher Partner für gutes, sicheres und soziales Wohnen – und ein Ort lebendiger, solidarischer Nachbarschaften in Stuttgart-Münster und darüber hinaus.

Mit herzlichen und genossenschaftlichen Grüßen
Ihr

Michael J. Rosenberg-Pohl
Vorsitzender des Vorstandes



SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, PARTNER UND FREUNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG,



im Dezember 2026 endet für mich nach etwas mehr als 30 Jahren meine Zeit als nebenamtlicher Vorstand der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG. Es ist mir ein Bedürfnis, mich an dieser Stelle persönlich an Sie, unsere Mitglieder, Mieter sowie alle Wegbegleiter, zu wenden. In der Baugenossenschaft hatte ich ab 1995 Verantwortung übernommen, in einer Zeit, in der die Schaffung von Wohnraum von vielen in der Politik zur Aufgabe des sog. freien Marktes erklärt wurde.

Viele großen Wohnungsbestände wurden privatisiert. Mit heute sichtbaren fatalen Folgen. Mir war dagegen schon damals klar, dass gutes Wohnen sich nicht dazu eignet, private Gewinne zu erwirtschaften. Als besseres Modell hat sich schon seit über hundert Jahren das Wohnen in Genossenschaften bewährt. Es ist mir bis heute wichtig: Stadtbezirke wie Münster am Neckar müssen Orte bleiben, in denen Menschen unabhängig von Einkommen, Herkunft oder Lebenssituation gut und bezahlbar wohnen können – und wo Nachbarschaft mehr bedeutet als nur die Wohnungstür nebenan. Dieses Ziel habe ich all die Jahre verfolgt. In der BG Münster durfte ich mitwirken, wie wir gemeinsam Modernisierungen gestemmt, neuen Wohnraum geschaffen, unsere Quartiere in Stuttgart Münster und im Freiberg weiterentwickelt und ihren eigenen Charakter durch attraktives Wohnen gestärkt haben.

Die letzten Jahre waren besonders geprägt vom Projekt „Zukunft Münster 2050“. Ich bin davon überzeugt, dass das neu entstehende Quartier zurecht Teil der internationalen Bauausstellung IBA'27 geworden ist. In der Moselstraße wird ein zukunftsfähiges, sozial gemischtes und ökologisch verantwortungsvolles Quartier geschaffen. Viele unserer Mitglie-

der haben sich als Betroffene bei der Planung beteiligt und gemeinsam mit vielen Partnern dazu beigetragen Neues zu akzeptieren. Meine Frau und ich wollen weiter dabei sein. Wir haben deshalb beschlossen, uns in die Liste der Bewerber für eine Wohnung im ersten Bauabschnitt unseres IBA'27-Quartiers einzutragen. Nun hoffen wir, dass der Vorstand unserem Wunsch entspricht. Die Aussicht einen neuen Lebensabschnitt an einem vertrauten, aber zugleich ganz neuen Ort verbringen zu können erfüllt mich mit großer Freude und auch mit Stolz.

Für mich schließt sich damit ein Kreis: Aus der Verantwortung im Vorstand erwächst nun die Perspektive Genosse und Mieter – mitten in „Zukunft Münster 2050“ zu werden. Als Gewerkschafter, Kommunalpolitiker und Genossenschaftler war mir stets wichtig, dass die Stimme der Mieter gehört wird und soziale Verantwortung keine Floskel bleibt. Ich bin stolz darauf, meinen Teil dazu beigetragen zu haben, dass die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG auch in bewegten Zeiten ihren Kurs gehalten hat. Umso mehr freut es mich, dass mit Herrn Rechtsanwalt Stefan Conzelmann ein Nachfolger gewonnen werden konnte, der den Gedanken des Mieterschutzes, der Solidarität und des gemeinschaftlichen Handelns teilt. Ich bin überzeugt, dass er die genossenschaftliche Idee in Münster und in Stuttgart mit neuer Kraft weitertragen wird. Besonders dankbar bin ich für das mir von Ihnen als Mitglieder der Baugenossenschaft Münster viele Jahre entgegengebrachte Vertrauen. Aufsichtsrat, Vorstandskollegen, Mitarbeitern der Geschäftsstelle und vielen engagierten Partnern in unserer Stadt und den Stadtteilen danke ich für die langjährige, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Dies ist die letzte Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Münster a. N. eG an der ich als Mitglied des Vorstandes teilnehme. Meinem Abschied am Ende dieses Jahres sehe ich mit Dankbarkeit entgegen. Erinnern werde ich mich an viele guten Gespräche, an kritische, aber immer faire Diskussionen in der Gewissheit, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft in guten Händen ist.

Ihr

Manfred Kanzleiter
Nebenamtlicher Vorstand

RÜCKBLICK

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

2025

Am 30. Juni 2025 fand die 100. Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Münster a. N. eG in der Feuerwehrmuseumshalle in Stuttgart-Münster statt. Trotz der heißen Temperaturen begrüßten wir im 106. Bestandsjahr unserer Genossenschaft wieder ca. 70 Mitglieder sowie 40 geladene Gäste aus Politik, Handwerk und Dienstleistung, Vertreter von Banken, Architekten, dem Mieterverein und befreundeten Genossenschaften. Wir haben uns sehr über das große Interesse und die Verbundenheit zu unserer Baugenossenschaft gefreut.

8

Um 17:34 Uhr eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Dietmar Bulat die Mitgliederversammlung. Nach dem Verlesen der Programmpunkte, der Begrüßung der Gäste, dem Gedenken an die verstorbenen Mitglieder und der Nennung der Mitgliedsjubiläen übergab er das Wort an den geschäftsführenden Vorstand Michael Rosenberg-Pohl, der eine ausführliche Zusammenfassung über den positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2024 gab. Er sprach Themen an, die sowohl unsere Baugenossenschaft als auch die gesamte Wohnungswirtschaft zurzeit bewegt: Bezahlbarer Wohnraum, Zinssteigerungen, Senkung der Baukosten, Klimaschutz, CO₂-Einsparung, Nachhaltigkeit, geänderte Förderbedingungen, Digitalisierung, Fachkräftemangel und die aktuellen Krisen der Welt. Er berichtete über die gesicherte Finanzierung des 1. Bauabschnittes und den Baustart des Projektes „Zukunft Münster 2050“. Die Zusagen der L-Bank, der KfW-Anträge und anderer Unterstützer sind auf einem guten Weg. Das Beleihungsmanagement der BGM wird durch den Finanzdienstleister Dr. Klein unterstützt.

Darauf folgte der Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2024 und der Bericht über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2023.

Der Jahresabschluss 2024, die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % brutto auf die zum 01.01.2024 eingezahlten Geschäftsguthaben wurden einstimmig festgestellt und beschlossen. Es erfolgte eine einstimmige Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat über ihre Tätigkeit im vergangenen Geschäftsjahr.

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

Gegen 18:45 Uhr endete die 100. Mitgliederversammlung 2025. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich für das zahlreiche Kommen. Zum Ende gab es freudiger Weise wieder einen musikalischen Ausklang. Erneut durften wir die Gruppe Almrausch des Musikverein Stuttgart-Hofen e.V. begrüßen, die uns einige Stücke mit ihren Alphörnern vortrug.

Für das leibliche Wohl unserer Gäste sorgte das Team des Stuttgarter Feuerwehrmuseumsverein bestens. Wie gewohnt gab es wieder ein schwäbisches Vesper und Getränke.



DATEN UND FAKTEN 2025

645WOHNUNGEN // 2025
645 // 2024**51.226.521,48**EUR BILANZSUMME // 2025
EUR 43.888.870,91 // 2024**14.656.732,32**EUR RÜCKLAGEN // 2025
EUR 13.291.274,37 // 2024**331**GARAGEN UND STELLPLÄTZE
// 2025
331 // 2024**1.524.099,07**EUR JAHRES-
ÜBERSCHUSS // 2025
EUR 1.230.505,95 // 2024**9.729.191,81**EUR BESTANDS-
INVESTITIONEN // 2025
EUR 2.333.460,68 // 2024**1.264**MITGLIEDER // 2025
1.277 // 2024**2.327.040,00**EUR GESCHÄFTSGUTHABEN
DER MITGLIEDER // 2025
EUR 2.388.800,00 // 2024**19**BESCHÄFTIGTE DAVON
2 AUSZUBILDENDE // 2025
19 BESCHÄFTIGTE DAVON
2 AUSZUBILDENDE // 2024**999**VERWALTETE EINHEITEN IN DER
FREMDVERWALTUNG // 2025
1.097 // 2024**46.302.378,40**EUR ANLAGEVERMÖGEN // 2025
EUR 38.806.312,02 // 2024**34,56**% EIGENKAPITALQUOTE // 2025
% 37,03 // 2024**42.792,18**QM WOHNUNGS- UND
GEWERBEFLÄCHE // 2025
42.792,18 // 2024**31.648.560,16**EUR VERBINDLICHKEITEN // 2025
EUR 25.857.054,32 // 2024**2**EINRICHTUNGEN
GEMEINSCHAFTSPFLEGE // 2025
2 // 2024**71**GEPLANTE WOHN-
EINHEITEN // 2025
68 // 2024**7.077.165,55**EUR UMSATZERLÖSE // 2025
EUR 6.250.385,60 // 2024**14,42**EUR MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG
PRO QM WOHNFLÄCHE // 2025
EUR 12,46 // 2024

FOLGENDE MITGLIEDER
STEHEN VOR
MITGLIEDSJUBILÄEN
IM GESCHÄFTSJAHR
2026



HERZLICHEN
GLÜCKWUNSCH

60 JAHRE

RUDI BREUER Mitglied seit 28.11.1966

10

50 JAHRE

ROLF STROHMAIER Mitglied seit 09.02.1976

GÜNTER BRONNER Mitglied seit 09.02.1976

REINER SCHULZE Mitglied seit 09.02.1976

HELGA KAZINCZY Mitglied seit 09.02.1976

HEIDEROSE RITTER Mitglied seit 09.06.1976

REINER KAUFMANN Mitglied seit 09.06.1976

FRANZ KÜRNER Mitglied seit 09.06.1976

RENATE PABST Mitglied seit 03.09.1976

RENATE LEUCHT Mitglied seit 03.09.1976

ANDREA STEGMAIER Mitglied seit 03.09.1976

40 JAHRE

UWE FISCHLE Mitglied seit 31.01.1986

ALEXANDER KHALIL Mitglied seit 10.06.1986

ROBERT LENZ Mitglied seit 23.09.1986

JOCHEN-UWE STEINER Mitglied seit 23.09.1986

SABINE WERNER Mitglied seit 26.11.1986

SILKE NIGL Mitglied seit 26.11.1986

ANJA LINDERMAYR Mitglied seit 26.11.1986

BIRGIT VÖLKER Mitglied seit 26.11.1986

SIMONE THEMLITZ Mitglied seit 26.11.1986

ALEXANDER WELLER Mitglied seit 26.11.1986

SUSANNE SCHREIBER Mitglied seit 26.11.1986

Sortiert nach Mitgliedsnummer



WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Unseren verstorbenen Mitgliedern wollen wir
stets ein ehrendes Andenken bewahren

Seit der letzten
Mitgliederversammlung
sind verstorben:

Joachim Büchelmaier
Erdinc Dikici
Tamara Gutkina
Rolf Hartner
Waltraud Krull
Lev Meriine
Waltraud Nerz
Eberhard Rothbarth
Magdalena Rummel
Werner Schaich
Günter Scheithauer
Wolfgang Schmid
Roswitha Schwenk
Eberhard Siegel
Harald Sioridse
Klara Walter
Beate Weinmann
Franz Weizenegger

Stand April 2026

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

1.2. ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

12 Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. EUR vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. EUR ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis





11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2. BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER AM NECKAR 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 1.264 Genossenschaftsmitgliedern mit 14.553 Genossenschaftsanteilen getragen. Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtbezirken Münster, Bad Cannstatt, Mühlhausen, sowie in den Stadtteilen Neugereut und Freiberg gelegenen eigenen Immobilienbestandes mit 645 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 194 Garagen, 137 Stellplätze sowie die Verwaltung gem. § 27 WEG von 512 Wohnungen mit 485 Garagen und Stellplätzen sowie 2 gewerblichen Einheiten.

Der Vorstand besteht aus 3 Mitgliedern. Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer ist Herr Michael J. Rosenberg-Pohl. Weiter 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 betrug 10 Vollzeitbeschäftigte, 3 Teilzeitbeschäftigte, 2 Auszubildende und 4 geringfügig Beschäftigte.

MdL O. Hildenbrand – Fraktion Die Grünen – besichtigt zusammen mit dem Vorstandsvorsitzenden M. Rosenberg-Pohl und der Aufsichtsrätin R. Polinski das Modell bei einer Ausstellung im Bürgersaal Münster



Beginn der Bauarbeiten im Juli 2025 - Moselstraße 90 C

14

3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2025 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, denn die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war unverändert hoch. Zufriedene Mieter und gute Nachbarschaften zählen zu unseren Leistungsindikatoren. Die Minimierung der Fluktuation und der modernisierungsbedingten Leerstandzeiten ist ein wesentliches Ziel unserer Tätigkeit.

Im Berichtsjahr wurden 55 Wohnungen gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,5 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht,

liegt bei 5,9 %. 11 Mietverträge endeten durch Tod des Mieters (im Vorjahr 5) und in 3 Fällen wegen Umzug in eine Senioreneinrichtung (im Vorjahr 5). Es ist für uns erfreulich, wenn unsere Mitglieder bis ins hohe Alter in ihren Genossenschaftswohnungen verbleiben. Dieses spricht für die Alterstauglichkeit unserer Wohnungen und die gute Nachbarschaft.

Die Anzahl der Kündigungen aus beruflichen Gründen (8) und familiären Veränderungen (4) ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Im Zuge des Projektes „Zukunft Münster 2050“ ist ein Haushalt aus der Moselstraße 87 in eine Tauschwohnung umgezogen.

Wie in den Vorjahren konnte die BGM 6 Haushalten alters- und familiengerechte Tauschwohnungen anbieten und damit auf die veränderten Bedürfnisse der Mitglieder eingehen. Für Wohneigentum haben sich 4 Haushalte entschieden.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war auch im zurückliegenden Jahr wieder hoch. Insgesamt





Die Baustelle im April 2026 - Moselstraße 90 C

15

wurden im Berichtsjahr 52 Wohnungen neu vermietet. Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0,2 % auf 0,6 % gesunken.

Dem Vermietungsprozess kommt bei der Erwirtschaftung unserer Erträge eine zentrale Rolle zu. Denn nur über die erzielten Einnahmen aus der Vermietung kann die Instandhaltung, Modernisierung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes gewährleistet werden.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft aus der Vermietung hat sich im Geschäftsjahr 2025 weiter verbessert. Bei den Neuvermietungen im Zuge von Mieterwechseln wurden die Miethöhen nach dem aktuellen Mietspiegel 2025/2026 der Landeshauptstadt Stuttgart ermittelt und neu angesetzt. Unsere Nutzungsgebühren und Mieten liegen weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Angebots- und Vergleichsmieten in Stuttgart und schöpfen damit das vorhandene Mietsteigerungspotenzial bei Weitem nicht aus.

Unsere Mieter schätzen die Nutzungsgebühren und kommen ihren Zahlungsverpflichtungen trotz manch-

mal angespannten Einkommensverhältnissen regelmäßig nach. Es bestehen geringe Mieterückstände und der kleine Teil unserer gewerblichen Mieter befindet sich mit seiner Gewerbetätigkeit auf dem Laufenden. Die Forderungen aus Vermietung beziffern sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 24,0 Tsd. EUR.

Um die aktuellen Kostensteigerungen unserer Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auszugleichen, werden die Nettokaltmieten auch zukünftig, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, angepasst.

Die Betriebskosten werden gemäß den Vorgaben der Geislinger Konventionen regelmäßig überprüft, sowohl der Höhe nach, als auch der Umlagefähigkeit. Durch die Optimierung von Abläufen und der laufenden Suche nach preisgünstigeren Anbietern, versuchen wir dem Preisanstieg bei den Bewirtschaftungskosten entgegenzuwirken. Individuelle Kostenanalysen und eine Maßnahmenplanung zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten sind wesentlicher Bestandteil unserer Hausbewirtschaftung.

3.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Wohnungen, sind unerlässlich, um auf dem Vermietungsmarkt zu bestehen sowie unserer Mieterschaft einen qualitativ zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohnungen haben wir insgesamt 448,0 Tsd. EUR und von Gebäuden 145,2 Tsd. EUR aufgewendet.

Auch in diesem Berichtsjahr wurde wieder die Chance des Nutzerwechsels genutzt und Wohnungen den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Für die komplette Renovierung von Wohnungen nach langjähriger Vermietung, d.h. auf den jetzt aktuellen Wohnungsstandard wurden 125,5 Tsd. EUR aufgewendet. Für 204,8 Tsd. EUR wurden bei 14 Wohnungen Teilmodernisierungen für die Neuvermietung vorgenommen.

Insgesamt wurde für die Bestandspflege 593,2 Tsd. EUR investiert. Dies entspricht, bezogen auf unsere Wohnfläche, Kosten in Höhe von 14,42 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

16

3.3. NEUBAU

BÜNDNIS FÜR WOHNEN: NECKARPARK Q5 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT

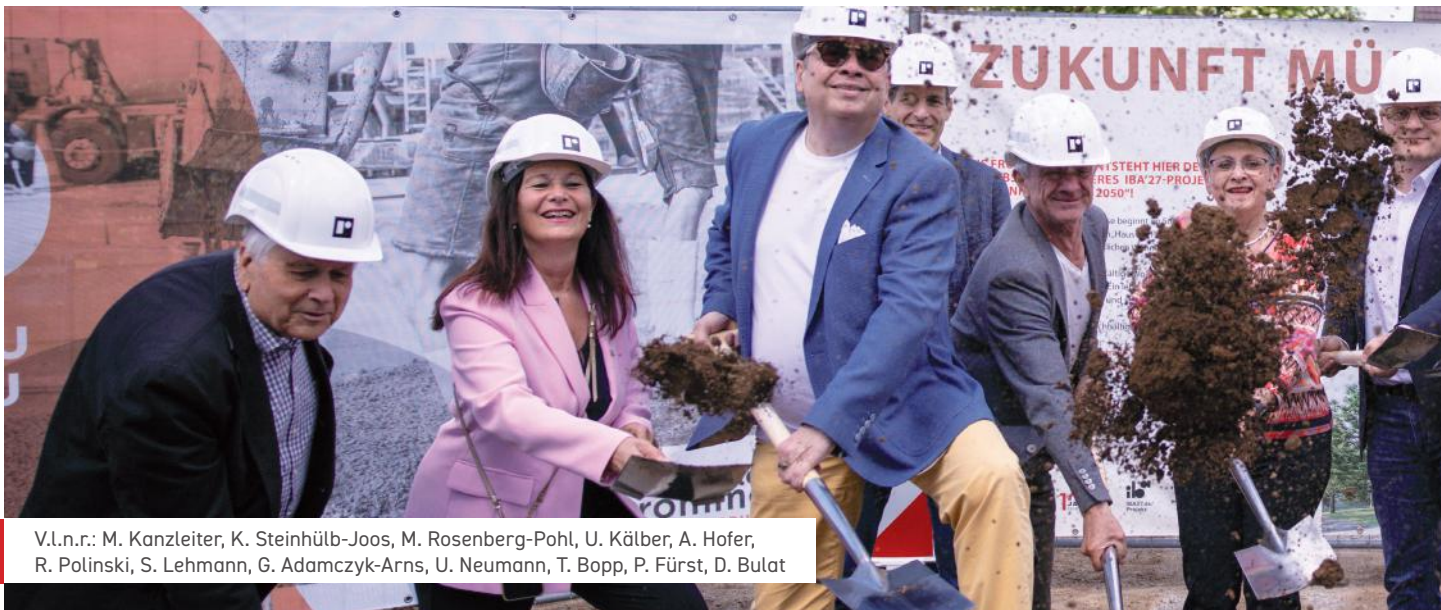
Wie bereits im letzten Jahr berichtet, wurde das Neubauvorhaben „NeckarPark Q5“ aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Das Baufeld Q5 konnte

im Berichtsjahr an das Liegenschaftsamt der Stadt Stuttgart zurückgegeben werden. Die Planungen und das genehmigte Baugesuch konnten Ende Dezember 2025 zu einem adäquaten Kaufpreis an die SWSG veräußert werden.

DAS IBA'27-PROJEKT „ZUKUNFT MÜNSTER 2050“ IN STUTTGART-MÜNSTER

Nach vier Jahren intensiver Vorbereitungen erfolgte am 8. Mai 2025 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Moselstraße/Freibergstraße. Am 17. Mai 2025 haben wir mit unseren Mietern, Mitgliedern, Nachbarn, Geschäftspartnern und Vertretern aus der Politik den symbolischen Spatenstich für das „Haus am Park“ gefeiert. Seit dem 3. Juli 2025 sind die Bauarbeiten in vollem Gange.

Der erste Bauabschnitt umfasst 71 Wohnungen mit modernen Wohnformen und Gemeinschaftsflächen: eine Dachterrasse, einen Multifunktionsraum (Moselstraße 90 C), ein Gewächshaus auf dem Dach (Moselstraße 90 B) und einen Makerspace im Erdgeschoss (Moselstraße 90 A). Die Pflege-WG mit 8 Einheiten (Moselstraße 90 C) wird vom Eigenbetrieb leben& wohnen betrieben, der Kindertreff (Moselstraße 90 B) von der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Eine Tiefgarage mit 58 Park- und Doppelparkplätzen in der Moselstraße 88 ergänzt den Bauabschnitt. Darlehen und Zuschüsse von 18,9 Mio. EUR wurden bewilligt; 1,0 Mio. EUR Eigenkapital wurden 2025 bereitgestellt. Bis zur IBA 2027 entsteht in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart ein ökologisch, ökonomisch und sozial orientierter Wohn- und Gewerbekomplex.



V.l.n.r.: M. Kanzleiter, K. Steinhülb-Joos, M. Rosenberg-Pohl, U. Kälber, A. Hofer, R. Polinski, S. Lehmann, G. Adamczyk-Arns, U. Neumann, T. Bopp, P. Fürst, D. Bulat



Die Rohbaufertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen, der Einzug in die Häuser 90 C und 90 B für Oktober 2027. Haus 90 A ist im Frühjahr 2028 bezugsfertig.

Für das Quartier mit künftig rund 195 Wohnungen im EH-40-Standard sind bis Ende 2025 Baukosten von 13,4 Mio. EUR angefallen, davon 9,15 Mio. EUR im Berichtsjahr.

3.4. PERSONALENTWICKLUNG

Beschäftigte und Auszubildende der Geschäftsstelle haben im Rahmen der Personalentwicklung erfolgreich an den angebotenen (Online-) Seminaren und Workshops der Bildungsträger und wohnungswirtschaftlichen Verbände teilgenommen und dadurch den Informationsaustausch und die Aus-, Fort- und Weiterbildung gewährleistet.

Im Berichtsjahr gab es Veränderungen im Rechnungswesen und in der WEG-Verwaltung. Die Stellen wurden zeitnah neu besetzt, um die operative Kontinuität zu sichern. Um zukünftige Aufgaben in der Quartiersarbeit verstärkt anzubieten und die Pflege der Nachbarschaftsnetzwerke und Einrichtungen zu unterstützen haben wir im Juli 2025 eine Teilzeitstelle erfolgreich besetzen können.

Im Sommer 2025 hat unser Auszubildender Sebastian Polster seine 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann (IHK) mit großem Erfolg abgeschlossen. Wir wünschen ihm für seine berufliche Zukunft alles Gute.

Mit 8 kaufmännischen-, 2 technischen Mitarbeitenden, 3 Teilzeitkräften, 2 Azubis und 4 Minijobbern decken wir eine typische Struktur für eine kleine Baugenossenschaft mit Hausverwaltung ab. Das Branchendurchschnittsalter von 43,4 Jahren spiegelt den demografischen Druck wider, bei dem über 20 % der Führungskräfte bald in Rente gehen. Diese Zahlen unterstreichen die Notwendigkeit für Nachwuchsförderung.

Die Plätze zum Immobilienkaufmann (IHK) plus der duale DHBW-Studienplatz BWL-Immobilienwirtschaft positionieren die BGM als innovativen Partner der Dualen Hochschule. Dieser Studiengang (6 Semester, Stuttgart) vermittelt praxisnahes Wissen in Projektentwicklung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit – ideal gegen Fachkräftemangel. Unser IHK-Siegel für Exzellenz, wie bei vergleichbaren Firmen, bindet Azubis langfristig durch hohe Standards.

Flexible Arbeitszeitmodelle und Weiterbildungen reduzieren die Fluktuation, ergänzt durch Digitalisierungstools für 80 % Entlastung bei Routineaufgaben. Benefits wie Jobticket, Gesundheitsförderung und Mitarbeiterwohnungen stärken die Attraktivität, besonders in Stuttgart. Wir sehen hier den Schlüssel zur Risikominimierung.

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

17



Spatenstich am 17. Mai 2025 | Zukunft Münster 2050

4. DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1. VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2025 EUR	%	31.12.2024 EUR	%	VERÄNDERUNGEN EUR
VERMÖGENSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	46.297.378,40	90,38	38.801.312,02	88,41	7.496.066,38
Finanzanlagen	5.000,00	0,01	5.000,00	0,01	0,00
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.321.995,50	2,58	1.287.376,22	2,93	34.619,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.291.613,56	6,43	3.585.176,98	8,17	-293.563,42
Übriges Umlaufvermögen	309.913,80	0,60	209.418,95	0,48	100.494,85
Rechnungsabgrenzungsposten	620,22	0,00	586,74	0,00	33,48
GESAMTVERMÖGEN	51.226.521,48	100,00	43.888.870,91	100,00	7.337.650,57
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	17.703.031,39	34,56	16.251.220,32	37,03	1.451.811,07
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	1.614.169,00	3,15	1.557.172,00	3,55	56.997,00
Übrige Rückstellungen	186.041,00	0,36	198.421,56	0,45	-12.380,56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	29.539.797,05	57,67	23.655.939,57	53,90	5.883.857,48
Erhaltene Anzahlungen	1.680.173,67	3,27	1.627.559,24	3,70	52.614,43
Übrige Verbindlichkeiten	428.589,44	0,84	573.555,51	1,31	-144.966,07
Rechnungsabgrenzungsposten	74.719,93	0,15	25.002,71	0,06	49.717,22
GESAMTKAPITAL	51.226.521,48	100,00	43.888.870,91	100,00	7.337.650,57

18

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7.337.650,57 EUR erhöht. Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um 7.496.066,38 EUR angestiegen. Das Umlaufvermögen hingegen hat um 158.449,29 EUR abgenommen. Das Anlagevermögen umfasst 90,39 % des Gesamtvermögens, während sich das Umlaufvermögen im Vorjahresvergleich auf 9,61 % (Vorjahr 11,58 %) verringert hat. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Anzahl unserer Mitglieder ist von 1277 auf 1264 Personen gesunken. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder hat sich um 386 Anteile auf insgesamt 14.544

Anteile reduziert. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um 61.760,00 EUR auf 2.327.040,00 EUR reduziert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme liegt zum 31.12.2025 bei 202.240,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.080,00 EUR reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um 5.883.857,48 EUR erhöht und stehen im direkten Zusammenhang mit den überdurchschnittlich hohen Investitionen im Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten haben sich um 52.614,43 EUR erhöht. Bei den Übrigen Verbindlichkeiten werden 428.589,44 EUR ausgewiesen (eine Verminderung um 144.966,07 EUR gegenüber dem Vorjahr).





4.2. FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer vereinfachten Kapitalflussrechnung 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.

19

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2025 TSD. EUR	2024 TSD. EUR
Jahresüberschuss	1.524,1	1.230,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.222,1	1.356,1
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	57,0	12,5
+ Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	30,6	0,0
- aktivierte Eigenleistungen	-37,1	-36,3
Cash Flow nach DVFA/SG	2.796,8	2.562,8
- Abnahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-12,4	-59,6
- Zunahme (Vorjahr: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	-134,7	-117,8
- Abnahme (Vorjahr: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-18,0	90,0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.631,7	2.475,4
(-) planmäßige Tilgungen	-1.155,1	-1.093,2
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.476,6	1.382,2

Nach Abzug der Tilgungen hat sich der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 94,4 Tsd. EUR erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (9.322,6 Tsd. EUR), außerplanmäßige Tilgungen (121,0 Tsd. EUR), Auszahlungen für Dividenden (94,0 Tsd. EUR) und Abgang von Geschäftsguthaben (61,8 Tsd. EUR) sind Finanzmittel abgeflossen.

Insgesamt reduzierte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2025 um 361,2 Tsd. EUR auf 2.415,8 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag. Die verfügbaren Finanzmittel sowie die noch nicht valuierten Darlehensverträge werden den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres decken. 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	31.12.2025 TSD. EUR	31.12.2024 TSD. EUR	VERÄNDERUNG TSD. EUR
Hausbewirtschaftung	2.751,13	2.577,40	173,73
Betreuungstätigkeit	182,50	221,66	-39,16
Kapitaldienst	24,51	63,04	-38,53
Summe Deckungsbeiträge	2.958,14	2.862,10	96,04
Verwaltungsaufwand	-1.595,60	-1.568,81	-26,79
Betriebsergebnis	1.362,54	1.293,29	69,25
Übrige Rechnung	161,96	-62,71	224,67
Jahresüberschuss vor Steuern	1.523,70	1.230,59	293,11
Steuer von Einkommen und Ertrag	-0,41	-0,08	-0,32
JAHRESÜBERSCHUSS	1.524,10	1.230,51	293,59

20

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um 173,7 Tsd. EUR, insbesondere durch höhere Mieteinnahmen, und trotz der gegenüber dem Vorjahr um 66,8 Tsd. EUR höheren Instandhaltungskosten. Der positive Deckungsbeitrag aus der Position Übrige Rechnung wurde insbesondere durch den Verkauf der bisherigen Bauvorbereitungskosten für das Projekt „NeckarPark Q5“ (51,3 Tsd. EUR) sowie höheren diversen sonstigen betrieblichen Erträgen (+125,1 Tsd. EUR) herbeigeführt.

Die Ertragskraft unserer Genossenschaft konnte im Jahre 2025 weiter gestärkt werden. Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln wurden vorgenommen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Die im Wirtschaftsplan für 2025 beschlossenen Gebäudeinstandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt. Dafür wurden 593,2 Tsd. EUR aufgewendet. Wohnungsmodernisierungen erfolgten bei Wohnungswechsel, beziehungsweise bei Bedarf, sodass die Baugenossenschaft nach wie vor durch die hohen Investitionen der

früheren Jahre profitiert. Die erhöhten Erlösschmälerungen des Vorjahres, als Folge des Umzugsmanagements des Projektes „Zukunft Münster 2050“, konnten

um 65,6 Tsd. EUR deutlich reduziert werden. Die Forderungen aus der Vermietung beziffern sich auf 24,0 Tsd. EUR zum Jahresende.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit ergibt sich aus der Verwaltung von 31 Wohnungseigentümergeinschaften. Dieser hat sich im Berichtsjahr um 39,2 Tsd. EUR verringert und ist im Wesentlichen auf die Abgabe von 6 Verwaltungsobjekten (WEGs) zurückzuführen. Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist im Vergleich zum Vorjahr um 38,5 Tsd. EUR gesunken. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2025 einen Überschuss von 2.958,14 Tsd. EUR aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 96,0 Tsd. EUR erhöht. Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei 1.595,6 Tsd. EUR und damit 26,8 Tsd. EUR über dem Vorjahresniveau.





5. KENNZAHLEN 2025

Es konnten folgende finanzielle Leistungsindikatoren für das Unternehmen ermittelt werden:

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		2025	2024
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,95	3,79
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	8,61	7,57
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,98	2,80
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN		2025	2024
		%	%
22 Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,39	88,42
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,37	88,40
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,61	11,58
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	166,37	145,18
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	57,50	53,76
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	105,44	106,82
Eigenkapitalsquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	34,56	37,03
Cash Flow	$\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} - \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} + \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} + \text{Veränderungen Sonderposten}$	2.833.858	2.599.062



Für die Bestandserweiterung und die Bestandspflege haben wir im Geschäftsjahr 2025 593,2 Tsd. EUR investiert. In den nachfolgend aufgeführten Wirtschaftseinheiten unserer Genossenschaft haben wir im Bereich Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Maßnahmen, Investitionen im Wert von mehr als 25 Tsd. EUR getätigt.

Balthasar-Neumann-Straße 27	63.937 EUR
Elbestraße 132	61.584 EUR
Austraße 185	35.280 EUR
Wupperstraße 22	29.107 EUR
Moselstraße 93	27.683 EUR

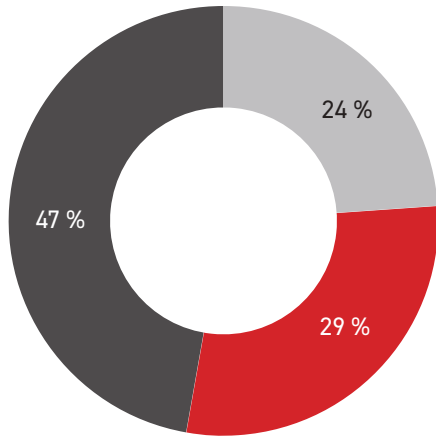
Im Bereich Neubau haben wir nachfolgende Beträge investiert:

IBA'27 Projekt „Zukunft Münster 2050“	9.151.819,57 EUR
---------------------------------------	------------------



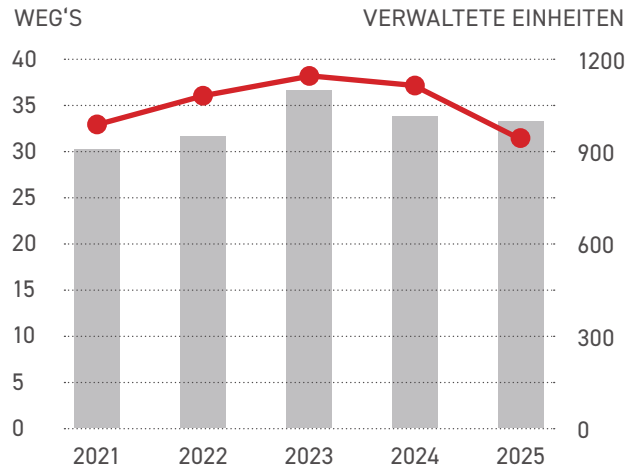
IBA'27-Projekt „Zukunft Münster 2050“
Bundesbauministerin Klara Geywitz zu Besuch bei der BGM –
Besichtigung des Modells und der Baustelle im Februar 2025

ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER



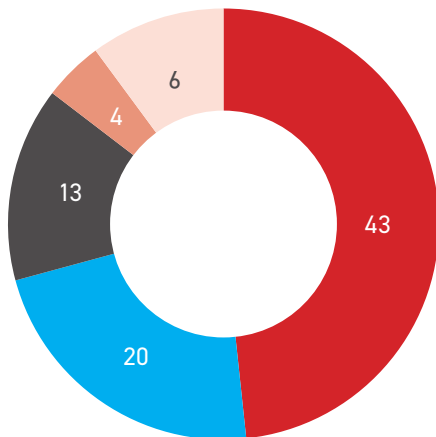
■ < 39 Jahre ■ 39 - 60 Jahre ■ > 60 Jahre

VERWALTETE EINHEITEN IN EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEG'S)



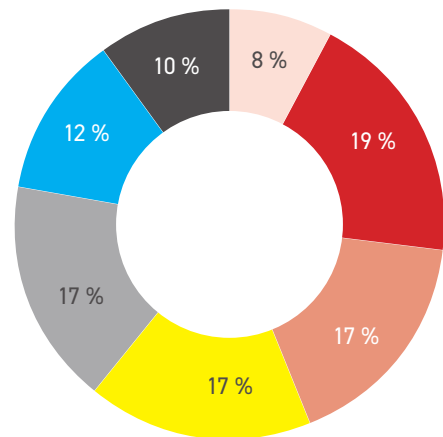
● Anzahl Eigentümergeinschaften
■ Anzahl verwaltete Einheiten

ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE NACH BAUJAHR



■ bis 1949 ■ 1950 - 1960 ■ 1961 - 1980 ■ 1981 - 1990
■ 1991 - heute

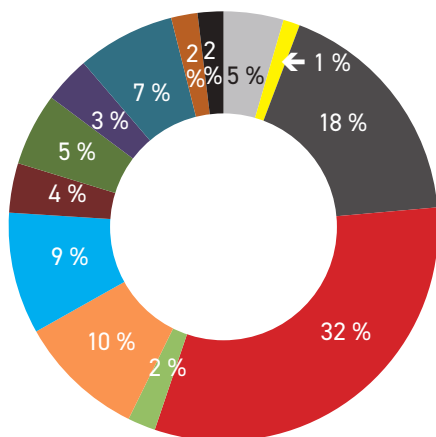
ALTERSSTRUKTUR DER HAUPTMIETER



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

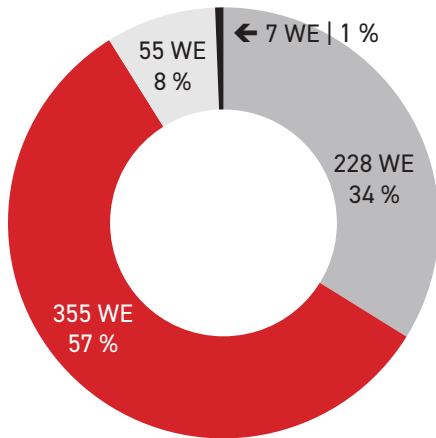
24

BETRIEBSKOSTEN 2025



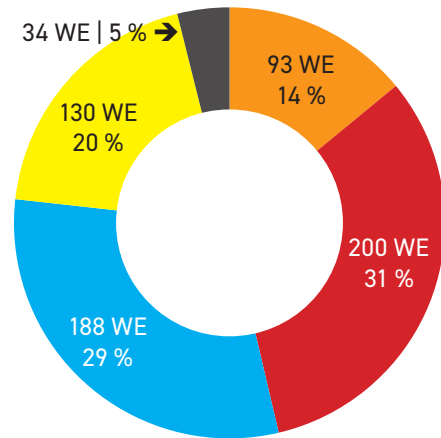
■ Grundsteuer
■ Wasserversorgung und Entwässerung
■ Oberflächen/Regenwasser
■ Heizungs- und Warmwasserversorgung
■ Aufzug
■ Müllbeseitigung
■ Strassenreinigung/Aussenreinigung
■ Gebäudereinigung
■ Gartenpflege
■ Beleuchtung
■ Sach- und Haftpflichtversicherung
■ Hauswartkosten
■ Sonstige Betriebskosten

ANZAHL DER WOHNUNGEN NACH ZIMMERN



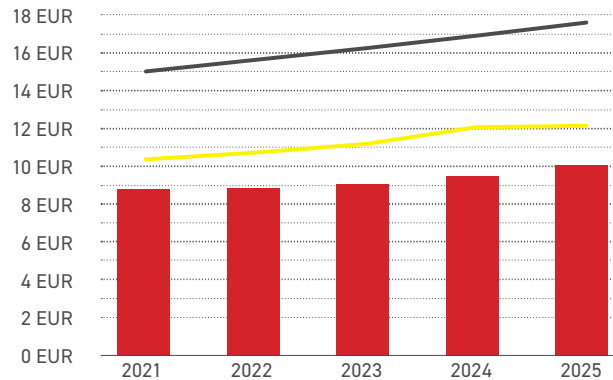
■ 1 bis 2 Zimmer ■ 3-Zimmer ■ 4-Zimmer
 ■ ab 5 Zimmer (Reihenhäuser)

WOHNEINHEITEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



■ bis 45 m² ■ > 45 – 60 m² ■ > 60 – 75 m² ■ > 75 – 90 m²
 ■ > 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)

MIETERWECHSELGRÜNDE UND FLUKTUATION

	2025	2024
Tod des Mieters	11 WE	5 WE
Gesundheitliche Gründe	3 WE	6 WE
Wohnungstausch	6 WE	12 WE
Berufliche Gründe	8 WE	6 WE
Familiäre Gründe	4 WE	7 WE
Wohnungskauf	4 WE	3 WE
Räumungsklage	0 WE	0 WE
Sonstige Gründe	19 WE	22 WE
GESAMT	55 WE	61 WE

BEREINIGTE FLUKTUATION

5,9 %

6,8 %



Baugenossenschaft
Münster
am Neckar eG



LEICHTER ERREICHBAR

26

Kundenportal Baugenossenschaft Münster am Neckar eG

Melden Sie sich im BGM Kundenportal an und nutzen Sie die Vorteile:

INFORMATION

Sehen Sie jederzeit aktuelle Vertragsdaten und Dokumente online ein, ebenso aktuelle Nachrichten und Termine Ihres Immobilienunternehmens.

SERVICE

Ändern Sie persönliche Daten und drucken Sie Formulare wie Mietbescheinigungen selbst aus, wann immer Sie es möchten oder benötigen.

KOMMUNIKATION

Nehmen Sie rund um die Uhr Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Wünsche.

Ganz leicht erreichbar!

Sie können das Kundenportal der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG entweder im Internet-Browser Ihres Computers, Laptops, Tablets oder Handys aufrufen. Die Inhalte und Services vom Kundenportal sind gleich, egal mit welchem Endgerät Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal. Die Registrierungsnummer erhalten Sie auf Anfrage per Post oder Email.



<https://bg-muenster-crmportal.aareon.com>

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Baugenossenschaft Münster a. N. eG | 0711/59 50 50 6-0 | kundenportal@bg-muenster.de



6. PROGNOSEBERICHT

6.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Schwerpunkt unserer Arbeit in den kommenden Jahren ist, neben der geplanten Modernisierung im Zusammenhang mit dem Erreichen der Klimaziele bis 2035, die Ersatzbebauung im Rahmen des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“. Dies umfasst suffiziente Flächenverdichtung und die Erweiterung des Bestandes in der Moselstraße und Freibergstraße in Stuttgart-Münster um barrierearme, preisgedämpfte und geförderte Wohnungen im Rahmen des Stuttgarter Innenstadtmodells (SIM). Aktuell planen wir insgesamt 195 Miet- und Servicewohnungen, Pflege-WGs, Kleingewerbe, Gemeinschaftsflächen und eine 4-zügige Kindertagesstätte. Der erste Bauabschnitt „Haus am Park“ umfasst dabei 71 Mietwohnungen, davon eine Clusterwohnung mit 10 Mietwohneinheiten, eine Pflege-WG mit 8 Wohneinheiten, einen Kindertreff, einen „Makerspace“ sowie ein ca. 450 m² großes „Quartiers-Gewächshaus“ im 4. OG. Die Fertigstellung wird im Jahr 2027 sein, sodass der Neubau ab Herbst bezogen werden kann.

Das Neubauprogramm wird erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen binden und stellt eine anspruchsvolle Herausforderung dar, der wir uns mittelfristig stellen werden.

Zur Generierung der Eigenmittel pendeln sich Bestandsinvestitionen auf ein niedrigeres Niveau ein.

Unser Ziel ist es weiterhin: Mitgliedern moderne, altersgerechte Wohnungen mit urbaner Anbindung, Nachhaltigkeit und wirtschaftlichen Nutzungsgebühren anzubieten.

Da der Großteil unseres Bestandes bereits klimagerecht und energetisch modernisiert ist, erfordert das angestrebte Klimaziel 2035 weiterhin unsere Aufmerksamkeit.

Ein zentrales Element der Quartiersentwicklung ist auch die nachhaltige Energieversorgung. Das Nahwärmekonzept der Stadtwerke Stuttgart liegt vor. Geplant sind Wärmepumpen, die u.a. mit Strom aus Photovoltaikanlagen betrieben werden. Die Vertragsunterzeichnung für eine klimafreundliche Wärmeversorgung ist im Februar 2026 erfolgt.

Das bedeutet, dass mit den heutigen Preisen kalkuliert, in den nächsten 25 Jahren ein Investitionsvolumen von rund 65 Mio. EUR für die weiteren Bauabschnitte auf die Baugenossenschaft zukommt. Dies erfordert künftig eine hohe Fremdfinanzierung und führt zu einer starken Erhöhung der Bilanzsumme.

6.2. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Für 2026 sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Volumen von ca. 800 Tsd. EUR vorgesehen. Davon entfallen 400 Tsd. EUR auf notwendige Gebäudeinstandhaltung sowie Sanierungen bei Mieterwechseln – die Finanzmittel sind vollständig gesichert.

27



V.l.n.r.: Der Aufsichtsratsvorsitzende D. Bulat, die Vorstände M. Kanzleiter, M. Rosenberg-Pohl und S. Lehmann beim Spatenstich am 17. Mai 2025"

Was ist dir wichtig ▾



Sicherer
Sinnvoller
Sozialer
Nachhaltiger
Nicer als du denkst!
Innovativer
Fairer

www.immokaufleute.de

28

Mit rund 2000 verwalteten Einheiten im Bestand und in der Fremdverwaltung sowie mit einer Bilanzsumme von ca. 51 Mio. Euro, zählen wir zu den kleinen und kerngesunden Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt Stuttgart.

Auszubildende ^m/_w/_d Immobilienkaufmann/-frau

Wir bieten: Eine anspruchsvolle und qualifizierte Ausbildung, die die vielfältigen Aufgabengebiete der Immobilienbranche abdeckt.

Sie bieten: Teamplayer, engagiert und mit Spaß an neuen Aufgaben, Abitur oder ein guter Abschluss der Mittleren Reife sowie Grundverständnis für Zahlen und Abläufe.

Interessiert? Dann schicken Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an Herrn Rosenberg-Pohl per E-Mail an bewerbung@bg-muenster.de



Baugenossenschaft Münster am Neckar eG
Freibergstraße 62 · 70376 Stuttgart (Münster)
www.bg-muenster.de

6.3. MIETENTWICKLUNG

Die Eigenanteile der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sind nur realisierbar, wenn die Einnahmen aus Nutzungsgebühren den Kostenanstieg der technischen Maßnahmen mindestens ausgleichen. Wie in früheren Jahren prüfen wir die Gebühren kontinuierlich auf Auskömmlichkeit und passen sie bei Bedarf an – ebenso die Vorauszahlungen für Betriebskosten, besonders im Kontext der CO₂-Gesetzgebung und gestiegener Wärmeenergiekosten.

Zum Abschluss des Berichtsjahrs 2025 wurde der Mietpiegel 2025/2026 veröffentlicht. Ab Mai 2025 haben wir die Mietpreise entsprechend überprüft und angepasst, vor allem bei umfassenden Modernisierungen, Instandhaltungen oder Mieterwechseln. Unser Ziel bleibt ein faires und erschwingliches Preis-Leistungs-Verhältnis für Mitglieder. Die anhaltende hohe Nachfrage bestätigt dies: Unsere Mieten gelten als kostengünstig und attraktiv in Stuttgart. Die Durchschnittsmiete für die Bestands- und Neubauten von 9,97 EUR/m² liegt deutlich unter den Marktpreisen des Stuttgarter Mietpiegels.

6.4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Durch die Optimierung bestehender Kreditfinanzierungen konnten wir die Zinsbelastung des Fremdkapitals bereits in den Vorjahren senken. Für die umfangreichen Neubauinvestitionen 2025 greifen wir auf noch nicht vollständig abgerufene Darlehen zurück. Das anhaltend hohe Zinsniveau am Kapitalmarkt führt jedoch bei Umsetzung der Projekte zu einer spürbar steigenden Zinsbelastung.

6.5. UMSETZUNG DES CO₂-KOSTENAUFTEILUNGSGESETZES | ERREICHEN DER KLIMAZIELE BIS 2035

Ergebnisbelastungen ergeben sich aus der Entwicklung des selbst zu tragenden CO₂-Kostenanteils nach CO₂-KostAufG bei gas- und fernwärmeversorgten Gebäuden (Heizung und Warmwasser). Da die BGM größtenteils fernwärmegebunden ist, sind für die Folgejahre kalkulierbare Belastungen durch prognostizierte CO₂-Preisanstiege zu erwarten.

Die aktuell bestehenden, wenigen, Wärmestrom-/Erdgasversorgten Gebäude werden im Rahmen der Klima-Roadmap bis 2035 modernisiert bzw. überplant. Dies wird das Investitionsbudget für Modernisierungs-



und Instandhaltungen, nach heutigen Berechnungen, bis 2035 mit ca. 11,0 Mio. EUR belasten.

6.6. ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2026 läuft bislang planmäßig und entspricht den Vorgaben des zum Jahreswechsel 2025/26 vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplans. Wir setzen konsequent unsere Strategie um – von der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes bis hin zur Umsetzung des IBA'27-Projektes „Zukunft Münster 2050“ – und bleiben damit verlässlicher Partner für unsere Mitglieder.

Die erwartete Anzahl von Wohnungswechseln im ersten Halbjahr 2026 liegt im Rahmen der Vorjahre. Dank der geringen Fluktuation stehen nur wenige Wohnungen dem Markt zur Verfügung – ein klares Zeichen für die starke Bindung unserer Mitglieder und Mieter. Als verlässlicher Partner für lebenslanges Wohnen in Stuttgart-Münster festigt sich unsere Position weiter.

Wir gehen davon aus, dass die im Wirtschaftsplan 2026 vorgesehenen Maßnahmen zu Neubau, Instandhaltung und Modernisierung vollumfänglich umgesetzt werden können, sofern keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten. Trotz der ambitionierten Investitionen erwarten wir als Vermietungsgenossenschaft einen moderaten Jahresüberschuss. Dieser wird unter der Berücksichtigung der Herausforderungen des 1. Bauabschnittes „Haus am Park“ eine Rücklagenzuweisung sowie Dividendenzahlungen ermöglichen.

7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG ist durch unsere überschaubare Unternehmensgröße geprägt – alle wesentlichen Risiken werden der Geschäftsführung direkt kommuniziert. Kerninstrumente sind der Wirtschaftsplan inklusive Finanz- und Investitionsplanung sowie das interne Kontrollsystem. Ergänzt wird dies durch jährliche Risikoanalysen (u.a. mit den Softwares Mevivo und Mevivo-Eco), die potenzielle Risiken identifizieren und Abhilfestrategien entwickeln.

Eine Klima-Roadmap sichert die Einhaltung der CO₂-Ziele bis 2035 für unseren Bestand.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der Neubautätigkeit im Projekt „Zukunft Münster 2050“: Der erste Bauabschnitt mit 71 von insgesamt 195 Wohnungen soll 2027 bezugsfertig zur Internationalen Bauausstellung

Stuttgart stehen. Die Folgeabschnitte (2. und 3. Bauabschnitt) sind ab 2032 unter Berücksichtigung unserer finanziellen Möglichkeiten gemäß Städtebaulichem Vertrag in Planung.

7.2. CHANCEN UND RISIKEN DER EINZELNEN GESCHÄFTSFELDER

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken:

7.2.1. MIETWOHNUNGSVERWALTUNG

Der Vorstand sieht für die eingeschlagene Geschäftspolitik keine wesentlichen Risiken, da wir als reine Vermietungsgenossenschaft nicht im Bauträgersgeschäft tätig sind. Das Risikopotenzial beschränkt sich auf das Kerngeschäft – also Mietausfälle oder Leerstände. Mietausfälle sind vernachlässigbar, Leerstände meist geplant und modernisierungsbedingt und daher von untergeordneter Bedeutung.

Ein kleiner Teil unseres Bestandes erfüllt die energetischen und politischen Dekarbonisierungsziele bis 2035 noch nicht vollständig, weshalb finanzielle Mittel benötigt werden. Die CO₂-Portfolio-Analyse erfolgte mit Mevivo-Eco, dem Dienstleister ECO2NOMY sowie durch Instandhaltungsuntersuchungen und Objektbegehungen. Die benötigten ca. 11,0 Mio. EUR können bis 2035 aus Cashflow und Krediten gedeckt werden.

Prognosen deuten mittelfristig auf stabile Rahmenbedingungen für unseren preisgedämpften Wohnraum hin – die hohe Nachfrage nach modernisierten Objekten bestätigt die Attraktivität unseres Bestandes. Unsere Durchschnittsmieten 2025/2026 liegen im Stuttgarter Mietspiegel-Bereich, welches ein begrenztes Mieterhöhungspotenzial eröffnet, das wir jedoch nicht voll ausschöpfen wollen.

7.2.2. NEUBAUTÄTIGKEIT

Das Projekt „NeckarPark Q5“ wurde nach Beschluss erfolgreich rückabgewickelt – in Abstimmung mit den Partner-Genossenschaften, der Stadt Stuttgart und der SWSG. Dazu gehörten die Rückgabe des Grundstücks, Weitergabe von Planungskosten und Rückerstattung der Grunderwerbsteuer sowie der Umsatzsteuer.

Seit 2021 fokussieren wir die Neubautätigkeit auf „Zukunft Münster 2050“. Der 1. Bauabschnitt (Moselstraße 86–94) umfasst Investitionen von 32 Mio. EUR, davon 20 % aus Eigenmitteln. Die Finanzierung ist im Wirtschaftsplan gesichert; die Folgeabschnitte (124 Wohnungen) stellen jedoch eine große finanzielle Herausforderung dar.

7.2.3. WEG- UND SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Wir übernehmen die kaufmännische und technische Verwaltung für Dritte mit dem Ziel der Objektwerterhaltung. Regelmäßige Begehungen erkennen Instandhaltungsbedarf frühzeitig; transparente Abrechnungen und Wirtschaftspläne sorgen für Klarheit. Die Novellierung des WEG im Jahr 2020 führte zur Zertifizierungspflicht für Verwalter – unsere Mitarbeiter erfüllen diese bereits durch ihre Qualifikation. Die Möglichkeit der jederzeitigen Abberufung stärkt die Eigentümerrechte und hat das Marktgeschehen dynamisiert. Aktuelle Investitionen, Modernisierungen und Klimaziele bis 2035 binden jedoch mehr Personal als geplant.

7.3. FINANZRISIKO

Jährliche Bilanzanalysen bestätigen unser gutes Rating und die Notenbankfähigkeit. Beleihungspotenziale für den Neubau „Haus am Park“ (1. BA, „Zukunft Münster 2050“) sowie für Klimainvestitionen sind gesichert. Langfristige Darlehenslaufzeiten und deren Streuung minimieren Gefährdungen – mittelfristig könnte die Zinsentwicklung jedoch Finanzierungen erschweren. Die Finanzierung ist daher ein zentrales Risikofeld mit Fokus auf Liquidität und Zinsmanagement.

30

7.3.1. UMSATZSTEUERANPASSUNG

Die Bundesregierung diskutiert über die Möglichkeit einer Erhöhung des Mehrwertsteuer-Regelsatzes zur Finanzierung von Haushaltslöchern bzw. zur Gegenfinanzierung einer größeren Einkommensteuerreform. Sollte es zu einer Erhöhung des Mehrwertsteuer-Regelsatzes kommen, so würde dies für uns eine entsprechende Erhöhung der Baukosten sowie der übrigen Liefer- und Leistungsbezüge bedeuten und damit die Liquidität belasten. Weiterhin würde – soweit diese Preiserhöhungen nicht über steigende Mieten oder im Rahmen der überwälzbaren Nebenkosten kompensiert werden – unser Jahresüberschuss entsprechend niedriger ausfallen und der finanzielle Spielraum für die Zukunftsaufgaben folglich reduziert.

7.3.2. ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Bilanzanalysen bewerten Zinsbelastung, Kapitaldienst und Fremdkapital als tragbar. Zinsbindungsfristen sind über 10 Jahre verteilt, sodass mittelfristige Zinsanstiege aktuell beherrschbare Auswirkungen haben.

7.3.3. FINANZIERUNGSKOSTEN

Wir berücksichtigen Zinsauswirkungen auf unsere Finanzierungskosten. Für „Zukunft Münster 2050“ sind Konditionen mit 20-25 Jahren Laufzeit vereinbart. Für lange Laufzeiten (über 10 Jahre) liegen die Bau-

zinsen 2026 bei 3,6 – 4,2 %, mit Prognosen bis 4,5 % durch Inflation und Staatsverschuldung. Die 10-jährigen Bindungen starten bei 3,1 – 3,9 %, die 15-jährigen bei 3,7 – 4,2 % – dabei sind Konditionen mit 20-25 Jahren Laufzeit günstiger fixiert. Die langen Bindungen schützen vor Kapitaldienstanstiegen, kosten aber anfangs mehr; d.h. die Streuung (z.B. 10/15/25 Jahre) balanciert die Kosten und die Sicherheit. Zugesagte Förderungen der KfW, dem Verband Region Stuttgart, AGIL, der Stadt Stuttgart, der IBA'27 oder L-Bank senken effektive Kosten. Das Beleihungsmanagement im sanierten Bestand und das Eigenkapital verbessern dabei die Konditionen weiter.

7.4. PERSONALRISIKO

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahresdurchschnitt 19 Mitarbeitende. Angesichts des branchentypischen Durchschnittsalters von 43,4 Jahren, steigender Fluktuation und Fachkräftemangels reagieren wir proaktiv: Langjährige Mitarbeitende werden durch Weiterbildungen und Fortbildungen gefördert, während ein attraktives Arbeitsumfeld mit Flexibilität und Benefits die Rekrutierung neuer Talente erleichtert. Die geplanten Nachfolgen im Vorstand und Aufsichtsrat im Jahr 2026 für 2027 unterstreichen unsere Vorausschau.

7.5. GESAMTBEURTEILUNG CHANCEN UND RISIKEN

Als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft genießen wir hohes Vertrauen bei Mitgliedern, Mietern und Partnern – Banken, Handwerksbetrieben und Behörden. Die Geschäftsjahre 2025 und 2026 verlaufen gemäß beschlossener Pläne. Wir setzen auf Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes. Absehbare gesamtwirtschaftliche Risiken könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen, bestandsgefährdende Gefahren bestehen jedoch nicht. Einer positiven Entwicklung mit Fokus auf energetische Optimierung steht nichts im Wege.

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, den 4. Mai 2026

Der Vorstand



M. J. ROSENBERG-POHL

M. KANZLEITER

S. LEHMANN





Beginn der Bauarbeiten im Juli 2025 - Moselstraße 90 B

31



Die Baustelle im April 2026 - Moselstraße 90 B

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.430,25	1.763,29
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.136.587,08		33.101.381,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	152.744,89		160.804,81
Grundstücke ohne Bauten	172.378,39		189.760,27
Technische Anlagen und Maschinen	116.130,51		132.106,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.592,76		341.759,31
Anlagen im Bau	13.438.514,52		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		4.774.826,30
Geleistete Anzahlungen	0,00	46.290.948,15	98.909,71
32 Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		46.302.378,40	38.806.312,02
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.321.206,14		1.284.969,78
Andere Vorräte	789,36		2.406,44
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.321.995,50	300,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.033,71		10.903,41
Sonstige Vermögensgegenstände	285.880,09	309.913,80	198.215,54
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.415.779,05		2.776.969,01
Bausparguthaben	875.834,51	3.291.613,56	808.207,97
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		620,22	586,74
BILANZSUMME		51.226.521,48	43.888.870,91

PASSIVSEITE	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.360,00		64.640,00
der verbleibenden Mitglieder	2.327.040,00		2.388.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.800,00	2.475.200,00	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 153.000,00 Vorjahr EUR 124.000,00	1.771.653,12		1.618.653,12
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.100.000,00 Vorjahr EUR 900.000,00	7.736.811,60		6.636.811,60
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Vorjahr Bilanzgewinn eingestellt: EUR 112.457,95 Vorjahr EUR 162.794,17	5.148.267,60	14.656.732,32	5.035.809,65
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	300.000,00		300.000,00
Jahresüberschuss	1.524.099,07		1.230.505,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.253.000,00	571.099,07	1.024.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.703.031,39	16.251.220,32
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.614.169,00		1.557.172,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	134.041,00	1.800.210,00	146.421,56
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.668.233,53		20.683.154,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.871.563,52		2.972.785,31
Erhaltene Anzahlungen	1.680.173,67		1.627.559,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.237,73		79.934,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.755,51		292.993,34
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 81.675,88 Vorjahr EUR 8.095,37	284.596,20	31.648.560,16	200.627,64
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		74.719,93	25.002,71
BILANZSUMME		51.226.521,48	43.888.870,91



2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.429.598,02		5.993.671,24
b) aus Betreuungstätigkeit	182.501,87		221.662,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	465.065,66	7.077.165,55	35.051,73
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.236,36	136.778,10
Sonstige betriebliche Erträge		208.054,37	82.958,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.972.177,58		1.817.558,36
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	6.221,01		1.835,58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.865,29	1.980.263,88	364,53
34 ROHERGEBNIS		5.341.192,40	4.650.363,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	832.209,65		930.891,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 46.885,98 Vorjahr EUR 6.155,76	254.533,15	1.086.742,80	227.822,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.222.144,54	1.356.077,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		968.082,11	428.098,42
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200,00		183,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.392,72	24.592,72	63.164,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		500.722,81	430.892,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag		406,80	79,72
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.587.686,06	1.339.849,60
Sonstige Steuern		63.586,99	109.343,65
Jahresüberschuss		1.524.099,07	1.230.505,95
Gewinnvortrag		300.000,00	300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.253.000,00	1.024.000,00
BILANZGEWINN		571.099,07	506.505,95

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

der Baugenossenschaft Münster a. N. eG mit Sitz in Stuttgart
eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart unter der Nummer GenR 362

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Der Jahresabschluss wurde nach einschlägigen deutschen handelsrechtlichen und spezifisch wohnungswirtschaftlichen Normen und Formvorschriften unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. 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
Restnutzungsdauerermethode bei 10, 20, 30, 33
und 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer
- WOHNGEBÄUDE SELBST ERSTELLT
Restnutzungsdauerermethode bei einer
Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren
- ERWERB BIS 2000
linear 2,0 %
- ERWERB AB 2001
Restnutzungsdauer 30 bzw. 24 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. Seit 2022 wird die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Gebäuden auf 40 Jahre festgesetzt. Die Neubauten in

der Wilnaer Straße 34, Elbestraße 120-124 sowie die im Jahr 2023 fertiggestellten Gebäude in der Balthasar-Neumann-Straße 14-16 werden die ersten fünf Jahre degressiv mit 3 % abgeschrieben. Anschließend wird eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren hinterlegt. 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 das im Geschäftsjahr 2023 erworbene Gebäude in der Illerstraße 17 wurde die Restnutzungsdauer auf 24 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.

Die Grundstücke ohne Bauten, die Anlagen im Bau sowie die anderen Finanzanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt nach der Fifo-Methode (First In – First Out) gemäß § 256 S. 1 HGB.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen weist die Barwerte aus, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-igen Gehalts- und einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet sind.

Die Wertermittlung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 2,06 % (10-Jahres-Durchschnittszins, Stichtag Dezember 2025). Die Differenz der Rückstellungswerte der unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag von -35.005,00 EUR. 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

36

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2025	ZUGÄNGE 2025 EUR	ABGÄNGE 2025 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2025 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.225,08	7.297,22			34.522,30
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
Wohnbauten	55.909.948,32	158.384,28			56.068.332,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	852.541,05				852.541,05
Grundstücke ohne Bauten	230.436,85			-17.381,88	213.054,97
Technische Anlagen und Maschinen	361.073,11				361.073,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	911.136,23	5.132,79			916.269,02
Anlagen im Bau	0,00	8.263.051,42		5.175.463,10	13.438.514,52
Bauvorbereitungskosten	4.918.517,20	888.768,15	649.204,13	-5.158.081,22	0,00
Geleistete Anzahlungen	165.427,13		165.427,13		0,00
	63.349.079,89	9.315.336,64	814.631,26	0,00	71.849.785,27
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	5.000,00				5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	63.381.304,97	9.322.633,86	814.631,26	0,00	71.889.307,57

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.321.206,14 EUR (Vorjahr 1.284.969,78 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	102.385,85 EUR	103.408,74 EUR

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Folgende Salden werden zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Die Baugenossenschaft Münster a. N. eG hat die Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben der Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften und der Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen als Handlungsbevollmächtigter übernommen. In dieser Eigenschaft wurden im Namen der Baugenossenschaft Münster zwei Treuhandkonten geführt.

Marketinginitiative	78.264,40 EUR
ARGE Stuttgart	2.478,72 EUR

(KUMULIERTE) 01.01.2025 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2025 EUR	ABSCHREIBUNGEN		ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2025 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2024 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2025 EUR
		ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR				
25.461,79	2.630,26				28.092,05	1.763,29	6.430,25
22.808.566,87	1.123.178,65				23.931.745,52	33.101.381,45	32.136.587,08
691.736,24	8.059,92				699.796,16	160.804,81	152.744,89
40.676,58					40.676,58	189.760,27	172.378,39
228.966,23	15.976,37				244.942,60	132.106,88	116.130,51
569.376,92	72.299,34				641.676,26	341.759,31	274.592,76
0,00							13.438.514,52
143.690,90	0,00	143.690,90				4.774.826,30	0,00
66.517,42	0,00	66.517,42				98.909,71	0,00
24.549.531,16	1.219.514,28	210.208,32			25.558.837,12	38.799.548,73	46.290.948,15
						5.000,00	5.000,00
24.574.992,95	1.222.144,54	210.208,32			25.586.929,17	38.806.312,02	46.302.378,40

37

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

Gesetzliche Prüfung	20.000,00 EUR	Verwaltungskosten	58.592,00 EUR
Bilanzerstellung / Steuerberatung	42.500,00 EUR	Urlaub	12.949,00 EUR

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	26.668.233,53 (20.683.154,26)	1.360.316,29 (3.217.110,38)	5.219.248,68 (3.862.251,78)	20.088.668,56 (13.603.792,10)	26.668.233,53 (20.683.154,26)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.871.563,52 (2.972.785,31)	102.136,54 (101.221,79)	417.860,32 (414.117,81)	2.351.566,66 (2.457.445,71)	0,00 (0,00)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.680.173,67 (1.627.559,24)	*1.680.173,67 *(1.627.559,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.237,73 (79.934,53)	27.944,20 (70.473,72)		10.293,53 (9.460,81)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.755,51 (292.993,34)	105.755,51 (292.993,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	284.596,20 (200.627,64)	284.596,20 (200.627,64)				
GESAMTBETRAG	31.648.560,16 (25.857.054,32)	3.560.922,41 (5.509.986,11)	5.637.109,00 (4.276.369,59)	22.450.528,75 (16.070.698,62)	26.668.233,53 (20.683.154,26)	GPR GPR

38

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2025	2024
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge	83,00 EUR	311,00 EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	29.411,00 EUR	27.936,00 EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen + Leistungen		
Verkauf Planungsleistungen Q5	429.000,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Verluste Anlagenabgänge (BV-Kosten Abgang Verkauf Q5)	413.757,24 EUR	0,00 EUR
Sonstige betriebliche Erträge		
Ausbuchung aus Verbindlichkeiten	68.392,26 EUR	38.445,64 EUR
Zuschüsse	44.187,44 EUR	1.300,00 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER*INNEN	8	3
TECHNISCHE MITARBEITER	2	0
	10	3

Es bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse und es werden 4 Mitarbeiter*innen 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	19.901.000,00 EUR
aus jährlich anfallendem Erbbauzins	31.321,40 EUR

3. Mitgliederbewegung 2025	Anfang	Zugang	Abgang	Ende
	1.277	58	71	1.264

39

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 61.760,00 EUR reduziert. Die Haftsumme beträgt 202.240,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.080,00 EUR reduziert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. MITGLIEDER DES VORSTANDES:

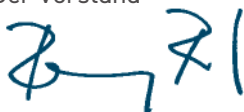
Michael J. Rosenberg-Pohl	Dipl. Betriebswirt (FH)	Vorsitzender
Manfred Kanzleiter	Dipl. Ing (FH) i. R.	stellv. Vorsitzender
Sven Lehmann	Feuerwehrbeamter	Schriftführer

6. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Dietmar Bulat	Betriebswirt (VWA)	Vorsitzender
Renate Polinski	Bezirksvorsteherin	stellv. Vorsitzende
Katja Krull	M. Sc. Gerontologie, Univers. Stuttgart	
Florian Frisch	M. Eng. Bauingenieur	
Frank Peichl	Dipl. Ingenieur	
Steffen Polinski	Dipl. Ingenieur	
Rosemarie Wertz	Steuerbevollmächtigte	
Stefan Conzelmann	Rechtsanwalt	
Stefan Kaufmann	Maler- und Lackierermeister	

Stuttgart, den 4. Mai 2026

Der Vorstand



M. J. ROSENBERG-POHL



M. KANZLEITER



S. LEHMANN

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



40

In der am Montag, den 30. Juni 2025 stattgefundenen 100. Ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2024 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. In der ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

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

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand laufend beraten und überwacht und sich regelmäßig über die wirtschaftliche und organisatorische Entwicklung der Baugenossenschaft Münster a. N. eG informiert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in 4 gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2025 sowie über den Finanz-, Investitions- und Wirtschaftsplan 2026 beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst. In alle Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für die Baugenossenschaft Münster (BGM) 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.

Der Bauausschuss wurde laufend vom Vorstand über Neubau-, Zukauf-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert. Die bei Wohnungswechsel freiwerdenden Wohnungen werden durch umfassende Modernisierung den zeitgemäßen Wohnungsansprüchen angepasst. In diesem Zusammenhang möchte sich der Aufsichtsrat bei den Mietern für ihr Verständnis während der Umbaumaßnahmen bedanken.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Prüfungsverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde vom Prüfungsausschuss der BGM einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. Aus der Sicht des Aufsichtsrates 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.

Der Aufsichtsrat empfiehlt einstimmig der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2025 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns –

wie vorgeschlagen – zuzustimmen. Ebenso stimmt der Aufsichtsrat einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu.

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu schaffen. Die BGM erweitert daher ihren Wohnungsbestand durch attraktive Neubauten. Die Neubauten müssen für die BGM langfristig wirtschaftlich und finanziell tragfähig sein.

Die Quartiersentwicklung „IBA'27-Projekt: Zukunft Münster 2050“ ist im Juli 2025, mit dem ersten Bauabschnitt „Haus am Park“ in der Moselstraße, erfolgreich gestartet. Die Fertigstellung des Rohbaus ist für Ende 2026 geplant und der Einzugstermin ist im IBA'27-Jahr ab Herbst 2027 vorgesehen.

Im Vorstand der Baugenossenschaft Münster a. N. eG stehen im Jahr 2026 tiefgreifende personelle Veränderungen an. Nach über 30-jähriger Vorstandszugehörigkeit werden Michael Rosenberg-Pohl und Manfred Kanzleiter auf eigenen Wunsch zum 31.12.2026 aus dem Vorstand ausscheiden. Mit ihrem langjährigen Engagement, ihrer hoher Fachkompetenz und ihrem strategischen Weitblick haben beide die Entwicklung der BGM maßgeblich mitgeprägt und die Genossenschaft im besten genossenschaftlichen Sinne weiterentwickelt. Sie ist heute dank des Vorstandes gemeinsam mit der gesamten Belegschaft ein gesundes, wirtschaftlich soziales und zukunftsorientiertes Unternehmen. Der Aufsichtsrat dankt Michael Rosenberg-Pohl und Manfred Kanzleiter bereits heute ausdrücklich für ihre Verdienste um die Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat die Weichen für die Nachfolge von Michael Rosenberg-Pohl und Manfred Kanzleiter frühzeitig gestellt und damit die Kontinuität und die Zukunft der Baugenossenschaft gesichert. In seiner Sitzung am 20.04.2026 hat der Aufsichtsrat Virginia Teichert als hauptamtliche Vorständin der Baugenossenschaft Münster a. N. eG bestellt. Sie tritt zum 01.12.2026 die Nachfolge von Michael Rosenberg-Pohl an.

Der Aufsichtsrat wird in seiner Sitzung Ende Juni 2026 Stefan Conzelmann zum 01.07.2026 als nebenamtlichen Vorstand bestellen, der damit ab 01.01.2027 offiziell die Nachfolge von Manfred Kanzleiter antreten wird. Zum 30. April 2026 hat Stefan Conzelmann sein Aufsichtsratsmandat bei der Baugenossenschaft Münster a. N. eG niedergelegt.

Mit der Mitgliederversammlung 2026 scheidet Stefan Conzelmann außerplanmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Für die restliche Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, Dr. Felix Goldberg als Ersatzmitglied zu wählen.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der anstehenden Mitgliederversammlung am 29. Juni 2026, dem Vorstand für das Jahr 2025 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für das erneut sehr große Engagement, die hohe Flexibilität und außerordentliche Einsatzbereitschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Kalenderjahr. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern, den Behörden, Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Dienstleistern sowie den Architekten für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Genossenschaft für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, den 4. Mai 2026

Für den Aufsichtsrat

Dietmar Bulat



42

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG 2025

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnismittelverwendung Gebrauch gemacht. Der gesetzlichen Rücklage wurden 153.000,00 EUR zugeführt. Der Bauerneuerungsrücklage wurden 1.100.000,00 EUR zugewiesen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2025 beträgt 571.099,07 EUR.

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

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2025 in Höhe von 2.327.040,00 EUR werden 4,0 % Dividende, dies ergibt einen Betrag von 93.081,60 EUR, ausgeschüttet.
2. Von dem danach verbleibenden Betrag in Höhe von 478.017,47 EUR werden:
 - 78.017,47 EUR dem Konto „Andere Ergebnismittelverwendung“ zugewiesen und
 - 400.000,00 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.



ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2024



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 und 3 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 649 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem wurden die Planungen für das Neubauvorhaben in Stuttgart-Münster fortgeführt.

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 2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.230.505,95 EUR ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

gez. Bosancic
Verbandsprüferin

Stuttgart, 18. Oktober 2025

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



**INTERNATIONALE
BAU-AUSSTELLUNG 2027
STADTREGION
STUTT GART**



IBA27.de/netz

DIE BGM IST SEIT 2020 MITGLIED
IM IBA-NETZWERK. SEIT 2022
IST „ZUKUNFT MÜNSTER 2050“
OFFIZIELLES »IBA'27-PROJEKT«
IM PORTFOLIO DER STADTREGION
STUTT GART.

HABEN SIE FRAGEN?

Kontaktieren Sie uns unter:
E-Mail: info@bg-muenster2050.de
www.bg-muenster2050.de



MITGLIEDSCHAFTEN



BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER a. N. eG

Freibergstraße 62
70376 Stuttgart
Tel. 0711/59 50 506-0
Fax 0711/59 50 506-9
info@bg-muenster.de

TELEFONSPRECHZEITEN
Mo – Do 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
Fr 09.00 – 12.00 Uhr

BESUCHSZEITEN
Di 14.00 – 17.30 Uhr
Do 08.30 – 11.30 Uhr
www.bg-muenster.de

