

sicher wohnen

Geschäftsbericht 2009

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	10.280,00	10.280,00	13.196,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.592.767,20		44.061.794,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.485.276,06		2.426.483,63
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.378,00		353.147,00
Bauvorbereitungskosten	106.917,53	46.570.082,89	1.050,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00		52.500,00
Andere Finanzanlagen	8.504,94	61.004,94	8.504,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		46.641.367,83	47.019.420,14

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Übertrag		46.641.367,83	47.019.420,14
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.821.600,74	2.821.600,74	2.623.247,95
Geleistete Anzahlungen			
Hausgeld Verwaltungsgebäude	19.219,68	19.219,68	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.733,20		15.910,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.283,35		605,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.218,20		39.535,22
Sonstige Vermögensgegenstände	54.396,42	119.631,17	533.988,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		527.770,37	524.905,27
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	114.054,58		150.774,69
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.912,47	117.967,05	4.860,16
Bilanzsumme		50.247.556,84	50.913.247,63

PASSIVA

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	239.977,35		275.411,87
der verbleibenden Mitglieder	4.321.430,62		4.289.336,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.356,89	4.563.764,86	1.088,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 104.649,38			
Vorjahr Euro 107.783,80			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.655.000,00		2.605.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 50.000,00			
Vorjahr Euro 105.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	11.480.000,00	16.080.643,53	11.200.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 30.946,07			
Vorjahr Euro 39.676,55			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 249.053,93			
Vorjahr Euro 710.323,45			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	499.003,92		1.015.219,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	299.053,93	199.949,99	815.323,45
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		20.844.358,38	20.516.375,55

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Übertrag		20.844.358,38	20.516.375,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	797.753,00		719.023,00
Sonstige Rückstellungen	63.500,00	861.253,00	107.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.413.774,90		24.508.696,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.493.824,86		1.628.934,96
Erhaltene Anzahlungen	2.976.601,66		2.844.908,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.413,26		7.497,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.006,59		514.625,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.105,24		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	55.322,27	28.524.048,78	49.225,42
davon aus Steuern:			
Euro	4.901,61		
Vorjahr Euro	7.338,71		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	191,18		
Vorjahr Euro	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		17.896,68	16.862,29
Bilanzsumme		50.247.556,84	50.913.247,63

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.618.600,49		9.305.965,91
c) aus Betreuungstätigkeit	15.532,21	9.634.132,70	18.327,89
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		198.352,79	104.285,80
Sonstige betriebliche Erträge		130.415,98	601.812,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.528.334,45	4.528.334,45	4.186.969,11
Rohergebnis		5.434.567,02	5.843.422,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.051.524,95		1.063.191,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	424.422,08	1.475.947,03	396.936,41
davon für Altersversorgung:			
Euro 218.154,34			
Vorjahr Euro 201.876,33			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.725.425,50	1.683.243,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		569.984,58	546.447,61
Übertrag		1.663.209,91	2.153.604,05

	2009 Euro	2009 Euro	2008 Euro
Übertrag		1.663.209,91	2.153.604,05
Erträge aus Beteiligungen	1.650,00		1.650,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
Euro 1.650,00			
Vorjahr Euro 1.650,00			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	378,85		1.201,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.951,79	4.980,64	36.150,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		946.887,76	953.386,28
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		721.302,79	1.239.220,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-4.169,16
Sonstige Steuern		222.298,87	228.170,23
Jahresüberschuss		499.003,92	1.015.219,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		299.053,93	815.323,45
Bilanzgewinn		199.949,99	199.895,95

Anhang des Jahresabschlusses 2009

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Allgemeine Verwaltungskosten wurden von 1995 bis 2004 in die aktivierten Herstellungskosten bei modernisierten Gebäuden einbezogen.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Lizenzgebühren) werden linear über die Dauer der Laufzeit der Verträge abgeschrieben. Trivialprogramme werden in der Regel mit 100 % abgeschrieben.

Wohngebäude werden in der Regel auf eine Restnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben. Bei Blockmodernisierungen wurde die Restnutzungsdauer, sofern sie kleiner als 25 Jahre war, auf 25 bzw. 33 Jahre verlängert. Bürogebäude und Tiefgaragen werden über eine Laufzeit von 33 Jahren, Fertigteilgaragen über eine Laufzeit von 20 Jahren und Zufahrtswege über eine Laufzeit von 19 Jahren abgeschrieben.

Spielplatzgeräte werden auf 5 Jahre, Satellitenanlagen auf 10 Jahre, Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung auf 10 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Betriebsausstattung wird linear zwischen 10 % und 20 % abgeschrieben.

Die Geschäftsausstattung wird linear zwischen 5 % und 33,33 % entsprechend der Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen Euro 150,01 netto und Euro 1.000,00 netto werden entsprechend der ab dem 01.01.2008 geltenden Regel in einem Sammelposten gebucht und über 5 Jahre abgeschrieben.

Vom Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für handelsbilanzielle Zwecke erfolgte in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach den Vorschriften des § 6 a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 4 % unter Zugrundelegung der Richttafel 2005 G. Im Jahr 2009 wurde eine neue Pensionszusage gemacht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umwidmung (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert zum 31.12.2009 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.696,23	2.039,66	0,00	0,00	0,00	10.455,89	10.280,00	4.955,66
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.830.225,35	1.098.531,60	59.432,10	0,00	0,00	29.276.557,65	43.592.767,20	1.565.971,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.498.040,81	126.824,32	16.850,84	1.050,00	0,00	123.788,23	2.485.276,06	69.081,89
Grundstücke ohne Bauten	155.865,41	0,00	0,00	0,00	0,00	53.121,31	102.744,10	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.341,38	44.686,18	69.788,89	0,00	0,00	311.860,67	282.378,00	85.416,18
Bauvorbereitungskosten	1.050,00	106.917,53	0,00	-1.050,00	0,00	0,00	106.917,53	0,00
	75.104.522,95	1.376.959,63	146.071,83	0,00	0,00	29.765.327,86	46.570.082,89	1.720.469,84
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.500,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.504,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.504,94	0,00
	61.004,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.004,94	0,00
Anlagevermögen insgesamt	75.184.224,12	1.378.999,29	146.071,83	0,00	0,00	29.775.783,75	46.641.367,83	1.725.425,50

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.821.600,74 (Vorjahr Euro 2.623.247,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Prüfungskosten (2009)	Euro	19.000,00
Berufsgenossenschaft	Euro	10.000,00
Betriebskosten Verwaltungsgebäude	Euro	15.000,00
Urlaub	Euro	11.500,00

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro			über 5 Jahre Euro
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	22.413.774,90 (24.508.696,00)	2.405.735,95 (2.250.639,83)	4.301.574,33 (4.615.744,67)	15.706.464,62 (17.642.311,50)	22.413.600,17 (24.464.207,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.493.824,86 (1.628.934,96)	54.064,73 (97.732,14)	242.734,54 (380.093,75)	2.197.025,59 (1.151.109,07)	2.493.824,86 (1.628.934,96)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.976.601,66 (2.844.908,01)	2.976.601,66 (2.844.908,01)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.413,26 (7.497,10)	5.413,26 (7.497,10)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.006,59 (514.625,30)	564.006,59 (514.625,30)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	15.105,24 (0,00)	15.105,24 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.322,27 (49.225,42)	55.322,27 (49.225,42)				
Gesamtbetrag	28.524.048,78 (29.553.886,79)	6.076.249,70 (5.764.627,80)	4.544.308,87 (4.995.838,42)	17.903.490,21 (18.793.420,57)	24.907.425,03 (26.093.142,31)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht*

Der Betrag von Euro 174,73 ist nicht mit GPR gesichert.

**steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Für den Neubau Theodor-Veiel-Straße 1 wurden im Jahr 2009 bereits 2 Darlehen in einer Gesamthöhe von Euro 1.265.000 beantragt und bewilligt.

Aus beauftragten Bauleistungen für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 610.000.

Für die Rundfunk- und Fernsehversorgung unserer Gebäude besteht ein Vertrag aus dem sich eine jährliche Verpflichtung von Euro 139.356,72 ergibt.

Des Weiteren bestehen 3 Leasingverträge mit einer jährlichen Verpflichtung von Euro 11.762,28.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet für die Rückzahlung eines Darlehens der BGC Service GmbH in Höhe von Euro 285.622,12.

Zur Absicherung des Darlehens wurden Grundschulden von insgesamt Euro 869.196,20 eingetragen.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 680.909,89. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für handelsbilanzielle Zwecke erfolgte nach den Vorschriften des § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 4 % unter Zugrundelegung der Richttafel 2005 G.

Das Antragswahlrecht (§ 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008) auf die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand nach § 28 Abs. 4-10 KStG wurde im Jahr 2007 wahrgenommen.

2. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 27.500,00; Bilanzgewinn Euro 165.038,00.
 Hiervon stammen 128.972,98 Euro aus dem Gewinnvortrag früherer Jahre.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Bilanzgewinn Euro 22.403,16.
 Hiervon stammen 13.629,22 Euro aus dem Gewinnvortrag früherer Jahre.

Beide Unternehmen haben ihren Geschäftssitz in der Seelbergstr. 15, 70372 Stuttgart.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Auszubildende	0	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Hauswarte etc.	0	8
	20	8

4. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2009

Anfang	2.205
Zugang	119
Abgang	140
Ende	2.184

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 32.094,42 vermehrt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Nicht in der Bilanz erscheinende Geschäfte werden nicht betrieben.

7. Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB (einschl. verbundener Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB) wurden im Geschäftsjahr 2009 folgende Honorare (Gesamtnettvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- a) Abschlussprüferleistung T€ 16
- b) Andere Beratungsleistung: -
- c) Steuerberatungsleistung: T€ 6,9
- d) Sonstige Leistungen: -

8. Mit nahe stehenden Personen wurden keine wesentlichen nicht marktüblichen Geschäfte getätigt.



Lagebericht 2009

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.184 Genossenschaftsmitgliedern mit 27.663 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des hauptsächlich in Stuttgart in den Stadtteilen Bad Cannstatt, Freiberg, Mönchfeld, Steinhaldenfeld und Neugereut gelegenen eigenen Immobilienbestandes (7 Gewerbeeinheiten, 1.633 Wohnungen, 751 Abstellplätze in Garagen und im Freien, 2 Kindergärten und 6 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die 50%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH und die 100%ige Tochtergesellschaft BGC Hausmeisterservice GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2009 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunkturunbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 % zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1 ½ %. Für Gesamtdeutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP von um die 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es nicht nur in Deutschland zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund ½ % zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1 ¾ % sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten (Kreditaufnahme 93 Mrd. €), doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 % des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 %punkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB die Leitzinsen das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für das Jahr 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg ist dabei die Zuwanderung. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen. Selbst innerhalb von Städten sind die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. So wird der Stuttgarter Innenstadt eine „Renaissance“ mit einer Steigerung von 21 % (rd. 4.800 Einwohner) und der Zuzug junger Menschen vorausgesagt, den Neckarvororten hingegen Rückgänge prognostiziert. Bad Cannstatt kommt dabei mit einem Rückgang um 3 % (rd. 2.000 Einwohner) noch vergleichsweise gut weg.

Weiterhin ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer bundesweiten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Hauptursache für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die demographische Entwicklung und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben dabei jedoch nur einen groben Gesamtrahmen an. Auch hier ist bei einer kleinräumigeren Betrachtung mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach der o.g. Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Andere Prognosen sprechen von einem Wohnungsbedarf von rd. 540.000 neuen Wohnungen in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2020. Vor allem in den Gebieten Unterer Neckar, Mittlerer Oberrhein sowie in den Regionen um Stuttgart, Freiburg und Heilbronn wird dabei der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2020 besonders wachsen. Ein wesentlicher Teil der Nachfrage wird durch die aktuelle Wirtschaftsentwicklung in diesen Regionen getragen.

Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg real auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

Entsprechend einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage haben sich die Kriterien „energiesparend“, „gute Verkehrsanbindung“, „ruhige Lage“, „Balkon“ und „nahe an der City“ als am häufigsten genannte Wünsche an eine zukünftige Wohnung oder das neue Haus herauskristallisiert. Mit steigendem Alter der befragten Personen gewinnt auch das Merkmal „Barrierefreiheit“ immer mehr an Bedeutung.

1.2. Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Der Jahresüberschuss der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 516 auf nunmehr T€ 499 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf einem im Vorjahr ergebniswirksamen Teilschuldenerlass eines KfW-Darlehens in Höhe von T€ 495. Der für das Kalenderjahr 2009 prognostizierte Gewinn von T€ 400 konnte um T€ 99 übertroffen werden.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 302 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Vermietung des Neubaus Morstattweg 1, 3, der zum 01.10.2008 vermietet wurde, der Erhöhung der Mieten nach dem Abschluss der Modernisierung Aberlin-Jörg-Straße 5, 7 sowie die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 113 Wohnungen neu, davon 18 im öffentlich geförderten Bereich belegt. Bei rund einem 5tel aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Bodenbelagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Badezimmer sowie die Erneuerung der Elektrik. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im Berichtsjahr 2009 haben wir die Garagen in der Oberschlesischen Straße abgerissen und durch neue Garagen ersetzt. Mit dem 1. Bauabschnitt der Außenanlage Vatikan haben wir zum Jahresende begonnen. Witterungsbedingt kamen die Arbeiten zum Erliegen und werden in 2010 fortgeführt. Durch den Umbau einer ehemaligen Gewerbeeinheit im Wohngebiet Vatikan wurde eine zusätzliche Wohnung geschaffen. Der im Berichtsjahr vorgesehene Abriss der Oberen Waiblinger Straße 155, 167 konnte auf Grund der fehlenden Baugenehmigung nicht realisiert werden. Im Berichtsjahr wurden jedoch so weit wie möglich die Vorarbeiten vorgenommen und am 25.01.2010 konnten wir mit dem Abriss des Gebäudes beginnen.

Im Berichtsjahr wurden die Häuser in der Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17 komplett modernisiert. Die Arbeiten konnten witterungsbedingt nicht komplett abgeschlossen werden. Im Jahr 2010 erfolgen die Restarbeiten an den Sockeln, der Außenanlage sowie den Treppenhäusern. Im Rahmen der Maßnahme ist es uns gelungen, eine Genehmigung für den erstmaligen Anbau von Balkonen zu erhalten. Neben den üblichen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung haben wir darüber hinaus erstmalig im Bestand unseres Unternehmens eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung installiert. Für die Finanzierung der Modernisierung wurden 2 Darlehen über T€ 1.000 aufgenommen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 1.225 für die Objekte Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17, Morstattweg 1, 3 sowie den Neubau der Garagen Oberschlesische Straße wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 443,8 und Fremdmittel in Höhe von T€ 781,2 finanziert.

Das Finanzergebnis hat sich von T€ -914,4 im Vorjahr auf T€ -941,9 im Berichtsjahr verändert. Ursache für die Verschlechterung des Finanzergebnisses sind im Wesentlichen die gesunkenen Zinserträge in Höhe von T€ -33,2.

Die Erhöhung der allgemeinen Verwaltungskosten entspricht den Preissteigerungen.

Die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2 erhöht. Der Auszubildende ist Anfang 2009 nach dem erfolgreichen Abschluss der Ausbildung aus dem Unternehmen ausgeschieden, da wir ihm zu diesem Zeitpunkt keine Stelle anbieten konnten. Im Mai 2009 wurde eine Mitarbeiterin als Schwangerschaftsvertretung befristet im kaufmännischen Geschäftsbereich eingestellt. Zum 30.06.2009 ist altersbedingt ein nebenamtlicher Vorstand aus der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG ausgeschieden. Der bisher geschäftsführende Vorstand ist seit dem 01.07.2009 nebenamtlicher Vorstand. Um eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung sicherzustellen, wurde zum 01.01.2009 sein Nachfolger zunächst als Geschäftsführer eingestellt und am 22.06.2009 zum geschäftsführenden Vorstand bestellt. Die Personalkosten haben sich auf Grund der Neueinstellungen sowie durch den Anstieg der Beiträge zum Pensionsversicherungsverein um T€ 15,8 erhöht.

Das Geschäftsjahr ist entsprechend den Vorjahren für die Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiter/innen. Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2009 aus.

1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 665 verringert.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21 auf 2.184 verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 181 Anteile auf insgesamt 27.663 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 32.094,42 auf € 4.321.430,62 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu übernehmen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten.

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	46.580,3	92,7	46.958,4	92,2	-378,1
Finanzanlagen	61,0	0,1	61,0	0,1	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.821,6	5,6	2.623,3	5,2	198,3
Übriges Umlaufvermögen	138,9	0,3	590,0	1,2	-451,1
Flüssige Mittel	527,8	1,1	524,9	1,0	2,9
Rechnungsabgrenzung	117,9	0,2	155,6	0,3	-37,7
Gesamtvermögen	50.247,5	100,0	50.913,2	100,0	-665,7

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	20.844,3	41,5	20.516,4	40,3	327,9
Fremdkapital					
Rückstellungen	861,3	1,7	826,1	1,6	35,2
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	24.907,6	49,6	26.137,6	51,4	-1.230,0
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.976,6	5,9	2.844,9	5,6	131,7
Übrige Verbindlichkeiten	639,8	1,3	571,3	1,1	68,5
Rechnungsabgrenzung	17,9	0,0	16,9	0,0	1,0
Gesamtkapital	50.247,5	100,0	50.913,2	100,0	-665,7



1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	<u>2009</u> T€	<u>2008</u> T€	<u>Veränderung</u>
Jahresüberschuss	499,0	1.015,2	-516,2
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.725,4	1.683,2	42,2
- Aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	78,7	98,1	-19,4
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	5,6	8,5	-2,9
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	36,7	29,7	7,0
Cash Flow nach DVFA/SG	2.345,4	2.834,7	-489,3

Der Cash Flow reduziert sich aufgrund des geringeren Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um T€ 489,3. Grund hierfür ist der im Vorjahr ergebniswirksame Teilschuldenerlass in Höhe von T€ 495.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 56.332.

Davon entfallen ca. T€ 12.064 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 44.268 auf weitere Reserven aus vorgenommenen Ertragswertermittlungen. Bei diversen Banken bestehen zudem Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 2.400. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben. Erwartungsgemäß hat sich zum 31.12.2009 ein kurzfristiger Finanzbedarf in Höhe von T€ 890 ergeben. Zum Berichtszeitpunkt sind diese Verbindlichkeiten komplett zurückgeführt.



1.3.3. Ertragslage

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

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	
Deckungsbeitrag aus Hausbewirtschaftung	2.133,9	2.088,6	45,3
Betreuungstätigkeit	15,5	18,3	-2,8
Kapitaldienst	-3,7	37,0	-40,7
Deckungsbeiträge insgesamt	2.145,7	2.143,9	1,8
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 1.743,9	- 1.718,2	-25,7
Betriebsergebnis	401,8	425,7	-23,9
Übrige Rechnung	97,2	585,3	-488,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	4,2	-4,2
Jahresüberschuss	499,0	1.015,2	-516,2

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2009 gegenüber dem Vorjahr um T€ 45,3 erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 123,9 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 5,6 und liegen damit bei lediglich 0,07 % der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit** betrifft Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist um T€ 40,7 auf T€ -3,7 gesunken. Die Abnahme beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinseinnahmen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2009 einen Überschuss von T€ 2.145,7 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 1,8 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** stieg um T€ 25,7 auf nunmehr T€ 1.743,9.

Die Reduzierung bei den Einnahmen aus der **übrigen Rechnung** auf T€ 97,2 ergeben sich im Wesentlichen aus dem im Kalenderjahr 2008 gewährten Teilschuldenerlass von T€ 495,0.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

		%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,9	3,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,4	4,9
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,0	2,0

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,8	92,4
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,7	92,2
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	6,9	7,3
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten}}$	114,8	123,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,6	49,6
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	97,7	98,9
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	97,8	99,0
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,5	40,3

Weitere Kennzahlen

		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche x 12}}$	5,86	5,64
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,0	7,4
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,1	0,8
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche x 12}}$	1,44	1,32

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen und Modernisierungen erwarten wir einen Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 7.470 im Jahr 2010 und auf T€ 7.580 im Jahr 2011.

Zum 01.01.2010 wurde der Hebesatz der Grundsteuer in Stuttgart von 400 % auf 520 % angehoben. Ferner erwarten wir für die nächsten Jahre einen weiteren Anstieg der Energiepreise. Bedingt durch diese beiden Faktoren erwarten wir eine weitere Erhöhung der Betriebskosten.

In den Jahren 2010 und 2011 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Abbruch Obere Waiblinger Straße 155, 167	40	2010
Neubau von Balkonen Winterhaldenstraße 33	200	2010
Erneuerung Außenanlage Vatikan I. BA	207	2010
I. BA Installation von Photovoltaikanlagen	280	2010
Erneuerung Außenanlage Vatikan II. BA	400	2010
Abschluss Sanierung Aberlin-Jörg-Straße 11 – 17	650	2010
Neubau Theodor-Veiel-Straße 1 (III. BA Wilhelmshöhe)	2.050	2010/2011

Außer dem Neubau in der Theodor-Veiel-Straße 1 haben wir für das Jahr 2011 derzeit keine größeren Maßnahmen geplant. Nachdem wir in den letzten Jahren große Beträge in die Sanierung, Modernisierung und den Neubau investiert haben, wollen wir das Jahr 2011 zur Konsolidierung sowie zur Vorbereitung weiterer Projekte nutzen.

Für den Neubau in der Theodor-Veiel-Straße 1 wurde bereits Fremdkapital in Höhe von T€ 1.265 beantragt und bewilligt. Der verbleibende Betrag von T€ 785 wird aus Eigenmitteln finanziert. Der Teilschuldenerlass für die Modernisierung des Wohngebietes Steinhaldenfeld wurde am 31.12.2009 planmäßig dem Darlehenskonto gutgeschrieben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Sitzung vom 22.03.2010 beschlossen auf den Gebäuden Zuckerbergstraße 161, Falchstraße 8 bis 12 und Falchstraße 16 sowie auf der Badbrunnenstraße 102, 104 Photovoltaikanlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenkraft mit einer Gesamtleistung von 80 kWp zu installieren (I. BA). Diese Anlagen werden pro Jahr bei vorsichtiger Schätzung rd. 76.000 kWh Strom produzieren und in das öffentliche Netz einspeisen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von 20 Dreipersonen-Haushalten und führt ökologisch betrachtet zu einer CO₂-Einsparung von rd. 45.000 kg im Jahr. Die Anlagen werden bereits vor dem 01.07.2010 ans Netz gehen. Diese Maßnahme werden wir mit Fremdkapital von T€ 275 finanzieren. Den verbleibenden Betrag von T€ 5 werden wir mit Eigenkapital finanzieren.

Für die 2. Jahreshälfte planen wir weitere Investitionen im Bereich der Photovoltaik (II. BA). Hierfür müssen jedoch noch die wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten überprüft und die notwendigen Beschlüsse gefasst werden. Aus diesem Grund sind die Investitionskosten in obiger Tabelle nicht aufgeführt.

Durch die hohen Investitionen im Bereich der Modernisierung, Neubau sowie der Nutzung von alternativen Energiequellen möchten wir einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt leisten und nachhaltig wirtschaften, damit auch kommende Generationen gut, sicher und sozial verantwortlich bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2010 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In den Wirtschaftsplänen werden moderate Preissteigerungen berücksichtigt. Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 200 und für 2011 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt. Die Geschäftsleitung überprüft regelmäßig mit den Mitarbeitern die Geschäfte der Genossenschaft auf eventuelle Risiken. Sofern Risiken festgestellt werden, erfolgen entsprechende Steuerungsmaßnahmen und der Aufsichtsrat wird vom Vorstand über die Risiken und die eingeleiteten Maßnahmen informiert. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche „Risikoinventur“, wobei anhand von Checklisten bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.



1.6.2. Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken:

1.6.2.1. Immobilienverwaltung

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle und Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Im bereits beschriebenen Vermietermarkt Stuttgart gibt es derzeit nur geringe Probleme Mieter für unsere Wohnungen zu finden.

Zum 31.12.2009 endete bei ca. 20 % unserer Wohnungen die öffentlich geförderte Bindung. Der nun noch vorhandene Bestand von rund 2 % öffentlich geförderter Wohnungen ist unter Risikogesichtspunkten zu vernachlässigen.

Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt derzeit als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,86 € pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Miete noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folgen hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand durch Sanierungen, Modernisierungen und Ersatzbebauungen den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil wir aufgrund der Bevölkerungsentwicklung mit einer veränderten Nachfrage rechnen müssen. Die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart zunehmen wird.

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und der Fremdkapitalgeber sind diese Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen auf unsere Jahresergebnisse durch Zinsänderungen festgestellt.

Unser Unternehmen vermietet 7 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 1,05 % zu den gesamten Sollmieten bei.

1.6.2.2. Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung für ihre 50%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Wärmeversorgung durch den Betrieb von Heizzentralen. Besondere Risiken aus der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Für die BGC Hausmeisterservice GmbH haben wir auch die Geschäftsbesorgung übernommen. Diese Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft unseres Unternehmens. Besondere Risiken aus der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft sind nicht zu erkennen.

1.6.2.3. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Genossenschaft ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen bei der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

1.6.2.4. Auswirkungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf den Jahresabschluss

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ist für Jahresabschlüsse ab dem Bilanzstichtag 31.12.2010 verpflichtend anzuwenden. Bestimmte Anhangs- und Lageberichtsangaben sind bereits für das Kalendergeschäftsjahr zum 31.12.2009 verpflichtend zu beachten.

Für die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG gelten durch die Anpassung die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Wir erwarten jedoch, dass wir im Jahresabschluss 2010 sowohl in der Bilanzsumme als auch in den Umsatzerlösen die Vorgaben für mittelgroße Kapitalgesellschaften erfüllen werden. Daher möchten wir weiterhin nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften bilanzieren.

Die ab dem Jahr 2009 erforderlichen Angaben zu nicht in der Bilanz erscheinenden Geschäften, das Honorar des Abschlussprüfers sowie wesentliche nicht marktübliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen haben wir im Anhang aufgenommen.

Durch das BilMoG erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf unseren Jahresabschluss auf den 31.12.2010. Lediglich im Bereich der Pensionsrückstellungen wird es zu größeren Veränderungen kommen. Die hierdurch zu erwartende Ergebnisbelastung wurde bereits im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

2. Sonstige Angaben

2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

2.2. Finanzinstrumente

Für den im Jahr 2010 vorgesehenen Neubau Theodor-Veiel-Straße 1 wurden 2 Darlehensverträge in Höhe T€ 1.265 abgeschlossen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2009 schieden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Heinz Wacker und Herr Walter Rothfuß aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Göritz und Herr Wacker kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag der Verwaltungsorgane wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Herrn Rothfuß, der aufgrund der festgelegten Altersgrenze nicht wieder gewählt werden konnte, wurde Herr Johann Geyer neu in den Aufsichtsrat berufen.

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

Vorsitzender Dr. Andreas Göritz
Stellvertr.Vorsitzender Joachim Rybinski
Schriftführer/in Heinz Wacker/
Gisela Buck

Prüfungsausschuss
Vorsitzender Joachim Rybinski
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Heinz Wacker

Vorstandsausschuss
Vorsitzender Dr. Andreas Göritz
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Joachim Rybinski

Bau- und Wohnungsausschuss
Vorsitzender Heinz Wacker
Beisitzer Jürgen Bauer
Beisitzer Dieter Besemer
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Johann Geyer
Beisitzerin Manuela Hellstern
Beisitzerin Angelika Metke
Beisitzer Joachim Rybinski

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 19 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon 7 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge eingehend unterrichtet. Erforderliche Beschlüsse wurden nach intensiver Beratung gefasst.

Die Beratungen betrafen vor allem den Wirtschaftsplan, die Investitionsprogramme sowie die Neugestaltung der Kompetenzen und Befugnisse bei den Tochterunternehmen. Die Planung, Finanzierung und die Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen in unseren Wohngebieten wurden umfassend besprochen und beschlossen. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen festgelegt.

Ferner hat der Vorstand den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge bei den beiden Tochterunternehmen BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH informiert.

Der Prüfungsausschuss hat die finanziellen Vorgänge laufend, eingehend und sorgfältig geprüft. Das Rechnungswesen und die Finanzgeschäfte der Genossenschaft waren zu jeder Zeit in Ordnung. Es gab keinen Grund für Beanstandungen. Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss mit der internen Aufbau- und Ablauforganisation beschäftigt. Die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, das Vorhandensein von Kompetenz- und Unterschriftenregelungen und andere aus Sicht eines funktionierenden Risikomanagements relevante Themen wurden begutachtet und für sehr gut befunden.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat im Berichtsjahr 2009 erneut Wohnungsumgänge durchgeführt und sich dabei über den Zustand der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen informiert. Insgesamt ist festzustellen, dass - bis auf wenige Ausnahmen - die Wohnungen unserer Mitglieder in einem sehr guten Zustand angetroffen wurden.

Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde in den Aufsichtsratssitzungen ausführlich berichtet und beraten. Die Ausschüsse haben intensiv und gewissenhaft gearbeitet.

Der Vorstand legte den Jahresabschluss und den Lagebericht des Jahres 2009 zusammen mit dem Vorschlag zur Rücklagenzuweisung sowie der Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vor. Das Ergebnis war sehr gut. Der Aufsichtsrat hat darüber ausführlich beraten und ist mit dem Bericht des Vorstandes einverstanden. Darüber hinaus stimmt er einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu. Ebenfalls einstimmig empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2009 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

In der Aufsichtsratssitzung am 22.06.2009 wurde durch einstimmigen Beschluss Herr Dipl.-Kfm. Peter Hasmann zum geschäftsführenden Vorstand bestellt. Seitdem lenkt er – zusammen mit dem langjährigen Vorstandsvorsitzenden Gerhard Licht, der für die Genossenschaft weiterhin als nebenamtlicher Vorstand tätig ist – die Geschicke der Genossenschaft.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2009 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2009 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Prüfungsverband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2008 durchgeführt und dabei weder entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und Regelungen der Satzung festgestellt. Alle Organe haben danach ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllt. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses wird über die Ergebnisse in der Mitgliederversammlung 2010 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2010 scheidet turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Dieter Besemer aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Metke und Herr Rybinski kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen. Herr Besemer scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Besemer in diesem Zusammenhang für seine langjährige, engagierte und sehr erfolgreiche Mitarbeit. Herr Besemer hat durch sein hohes Fachwissen, Engagement und seine vorbildliche, persönliche Haltung maßgeblich zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft in den letzten Jahren beigetragen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2009 aus.

Für den Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Göritz



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Seelbergstr. 15 · 70372 Stuttgart
Tel. 07 11-95 46 81-0 · Fax 07 11-95 46 81-49
info@bgc-cannstatt.de · www.bgc-cannstatt.de