



sicher wohnen

Geschäftsbericht 2010

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	11.970,00	11.970,00	10.280,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.203.853,55		43.592.767,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.410.399,54		2.485.276,06
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	937.825,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.353,00		282.378,00
Anlagen im Bau	1.174.912,12		0,00
Bauvorbereitungskosten	23.265,69		106.917,53
Geleistete Anzahlungen	293.485,46	47.354.838,46	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00		52.500,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	61.024,94	8.504,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		47.427.833,40	46.641.367,83

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Übertrag		47.427.833,40	46.641.367,83
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.347.309,82	2.347.309,82	2.821.600,74
Andere Vorräte			
Heizmaterial	2.478,88	2.478,88	0,00
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	21.175,68	21.175,68	19.219,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.134,67		17.733,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	993,24		13.283,35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.616,99		34.218,20
Sonstige Vermögensgegenstände	132.208,49	188.953,39	54.396,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		795.825,63	527.770,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	113.932,47		114.054,58
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.360,77	118.293,24	3.912,47
Bilanzsumme		50.901.870,04	50.247.556,84

PASSIVA

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.505,40		239.977,35
der verbleibenden Mitglieder	4.363.236,78		4.321.430,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.266,32	4.613.008,50	2.356,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 104.923,22			
Vorjahr Euro 104.649,38			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.735.000,00		2.655.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 80.000,00			
Vorjahr Euro 50.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	12.030.000,00	16.710.643,53	11.480.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 28.788,66			
Vorjahr Euro 30.946,07			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 521.211,34			
Vorjahr Euro 249.053,93			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	799.910,90		499.003,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	601.211,34	198.699,56	299.053,93
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		21.522.351,59	20.844.358,38

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Übertrag		21.522.351,59	20.844.358,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	837.192,00		797.753,00
Sonstige Rückstellungen	98.500,00	935.692,00	63.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.849.430,05		22.413.774,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.439.760,13		2.493.824,86
Erhaltene Anzahlungen	2.628.133,39		2.976.601,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	476,96		5.413,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.512,60		564.006,59
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.881,08		15.105,24
Sonstige Verbindlichkeiten	50.435,74	28.421.629,95	55.322,27
davon aus Steuern:			
Euro	799,84		
Vorjahr Euro	4.901,61		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	826,06		
Vorjahr Euro	191,18		
Rechnungsabgrenzungsposten		22.196,50	17.896,68
Bilanzsumme		50.901.870,04	50.247.556,84

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.527.691,73		9.618.600,49
c) aus Betreuungstätigkeit	15.438,30	10.543.130,03	15.532,21
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-474.290,92	198.352,79
Sonstige betriebliche Erträge		125.271,91	130.415,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.525.681,79	4.525.681,79	4.528.334,45
Rohergebnis		5.668.429,23	5.434.567,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	984.390,95		1.051.524,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	302.693,66	1.287.084,61	424.422,08
davon für Altersversorgung:			
Euro 105.861,91			
Vorjahr Euro 218.154,34			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.713.423,71	1.725.425,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		599.183,93	569.984,58
Übertrag		2.068.736,98	1.663.209,91

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
Übertrag		2.068.736,98	1.663.209,91
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	408,85		378,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.317,44	4.376,29	2.951,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		943.064,90	946.887,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.130.048,37	721.302,79
Außerordentliche Aufwendungen		39.072,00	0,00
Ergebnis der Geschäftstätigkeit		1.090.976,37	721.302,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,23	0,00
Sonstige Steuern		291.065,70	222.298,87
Jahresüberschuss		799.910,90	499.003,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		601.211,34	299.053,93
Bilanzgewinn		198.699,56	199.949,99

Anhang des Jahresabschlusses 2010

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. Für den Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurden die Regelungen des BilMoG zum Ansatz gebracht.

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 wurden 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 und Photovoltaikanlagen auf 20 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 der BilMoG-Grundsätze unter Anwendung der PUC-Methode. Bei der Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und eine durchschnittliche Fluktuation von 5,00 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2010 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 5,15% angesetzt. Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

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 31.12.2010 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.735,89	8.512,55	12.098,09	0,00	0,00	5.180,35	11.970,00	5.531,49
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.869.324,85	168.818,53	25.439,81	-22.141,16	0,00	30.786.708,86	42.203.853,55	1.535.591,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	198.664,75	2.410.399,54	74.876,52
Grundstücke ohne Bauten	155.865,41	0,00	0,00	0,00	0,00	53.121,31	102.744,10	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	955.111,51	0,00	0,00	0,00	17.286,51	937.825,00	17.286,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.238,67	19.600,08	53.286,94	0,00	0,00	352.198,81	208.353,00	80.138,17
Anlagen im Bau	0,00	1.045.853,43	0,00	129.058,69	0,00	0,00	1.174.912,12	0,00
Bauvorbereitungskosten	106.917,53	23.265,69	0,00	-106.917,53	0,00	0,00	23.265,69	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	293.485,46	0,00	0,00	0,00	0,00	293.485,46	0,00
	76.335.410,75	2.506.134,70	78.726,75	0,00	0,00	31.407.980,24	47.354.838,46	1.707.892,22
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	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	0,00
	61.004,94	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.024,94	0,00
Anlagevermögen insgesamt	76.417.151,58	2.514.667,25	90.824,84	0,00	0,00	31.413.160,59	47.427.833,40	1.713.423,71

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.347.309,82 (Vorjahr Euro 2.821.600,74) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Prüfungskosten (2010)	Euro	20.000,00
Berufsgenossenschaft	Euro	10.000,00
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	22.000,00
Personalkosten	Euro	30.000,00
Urlaub	Euro	8.500,00

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt Euro	Davon			gesichert Euro	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	22.849.430,05 (22.413.774,90)	2.372.647,95 (2.405.735,95)	4.601.390,11 (4.301.574,33)	15.875.391,99 (15.706.464,62)	22.849.430,05 (22.413.600,17)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.439.760,13 (2.493.824,86)	56.591,41 (54.064,73)	254.078,79 (242.734,54)	2.129.089,93 (2.197.025,59)	2.439.760,13 (2.493.824,86)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.628.133,39 (2.976.601,66)	2.628.133,39 (2.976.601,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	476,96 (5.413,26)	476,96 (5.413,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.512,60 (564.006,59)	450.512,60 (564.006,59)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	2.881,08 (15.105,24)	2.881,08 (15.105,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	50.435,74 (55.322,27)	50.435,74 (55.322,27)				
Gesamtbetrag	28.421.629,95 (28.524.048,78)	5.561.679,13 (6.076.249,70)	4.855.468,90 (4.544.308,87)	18.004.481,92 (17.903.490,21)	25.289.190,18 (24.907.425,03)	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 Darlehen in Höhe von Euro 1.265.000,00 beantragt und bewilligt. Hiervon wurden Euro 380.000,00 noch nicht valutiert. Für ein zum 31.12.2013 auslaufendes Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von Euro 400.000,00 abgeschlossen.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hält 205 Anteile der Volksbank Stuttgart eG im Nennwert von Euro 10.250,00. Die daraus bestehende Haftung ist auf den Nennwert der Genossenschaftsanteile sowie eine Nachschusspflicht in Höhe von Euro 10.250,00 beschränkt.

Aus beauftragten Bauleistungen für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 790.000,00.

Für die Rundfunk- und Fernsehversorgung unserer Gebäude besteht ein Vertrag aus dem sich eine jährliche Verpflichtung von Euro 141.646,80 ergibt. Der Vertrag hat eine Restlaufzeit von 4 Jahren.

Des Weiteren bestehen 4 Leasingverträge mit einer jährlichen Verpflichtung von Euro 14.908,30.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftete für die Rückzahlung eines Darlehens der BGC Service GmbH. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2010 komplett getilgt. Die zur Absicherung des Darlehens eingetragenen Grundschulden von insgesamt Euro 869.196,20 werden gelöscht.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 745.283,88. Bei der Berechnung wurden die Bestimmungen des HGB und EGHGB in der Fassung des BilMoG beachtet. Als biometrische Rechnungsgrundlage fand die Heubeck-Richttafel 2005 G mit einem Rechnungszins von 5,15 % und einem Rententrend von 1,75 % Verwendung.

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.

Es besteht eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einen Jahr in Höhe von Euro 21.175,68 für die Instandhaltungsrücklage des Verwaltungsgebäudes.

2. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 27.500,00; Bilanzgewinn Euro 196.905,31.
 Hiervon stammen 161.738,00 Euro aus dem Gewinnvortrag früherer Jahre.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Bilanzgewinn Euro 28.491,00.
 Hiervon stammen 22.403,16 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	8	1
Technische Mitarbeiter	3	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Hauswarte etc.	0	8
	19	9

4. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2010

Anfang	2.184
Zugang	122
Abgang	140
Ende	2.166

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 41.806,16 vermehrt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Gerhard Licht	Kaufmann



Peter Hasmann, Gerhard Licht

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Andreas Göritz Vorsitzender	Rechtsanwalt
Joachim Rybinski stv. Vorsitzender	Diplomökonom
Jürgen Bauer	Einzelhandelskaufmann
Gisela Buck	Versicherungskauffrau i. R.
Johann Geyer	Technischer Fernmeldebetriebs Inspektor i.R.
Manuela Hellstern	Betriebswirtin
Angelika Metke	Sparkassenbetriebswirtin
Heinz Wacker	Versicherungskaufmann i. R.
Dieter Besemer	Diplombetriebswirt ADG am 30.06.2010 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden
Thomas Weismann	Diplomökonom am 30.06.2010 in den Aufsichtsrat gewählt

Der Vorstand:



Peter Hasmann



Gerhard Licht

Bad Cannstatt, den 18. April 2011

Lagebericht 2010

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.166 Genossenschaftsmitgliedern mit 27.926 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 (8 Gewerbeeinheiten, 1.627 Wohnungen, 784 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 2010 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturunbruch (- 4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euro zu anderen Währungen, wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z.B. noch für 1 Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefstand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher

Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturoptimismus beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefstand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefstände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290.000 oder 4,7 % zunehmen.

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. 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, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist. Betrachtet man die Landeshauptstadt Stuttgart, so wird für die Innenstadt ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung um 21 % vorausgesagt. Für die Neckarvororte prognostiziert man allerdings Rückgänge, wobei Bad Cannstatt mit einem Rückgang um 3 % noch vergleichsweise gut wegkommt.

Ausschlaggebend für die Nachfrage nach Wohnungen ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit insgesamt 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 nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf vor. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen. So leben landesweit derzeit 37 % in einem Ein-Personen-Haushalt. In der Landeshauptstadt Stuttgart stieg die Zahl der Single-Haushalte hingegen sogar bereits auf 50,3 %. Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes wird der Anteil der Single-Haushalte über das ganze Bundesland Baden-Württemberg gesehen bis 2050 auf 41 % ansteigen. Auch wird die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt von 2,17 im Jahr 2008 auf 2,0 zurückgehen. Auch die Landeshauptstadt Stuttgart wird dieser prognostizierten Entwicklung nicht entgehen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Andere Prognosen sprechen sogar von einem Wohnungsbedarf von rd. 540.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020. Dabei wird vor allem in den Gebieten Unterer Neckar, Mittlerer Oberrhein sowie in den Regionen um die Großstädte Stuttgart, Freiburg und Heilbronn aufgrund der dort gegebenen Wirtschaftsentwicklung der Wohnungsbedarf besonders spürbar sein.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 %

auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839). Seitens der Interessenten stehen bei der Auswahl für eine neue Immobilie vor allem die Kriterien „Energieeffizienz“, „gute Verkehrsanbindung“, „ruhige Lage“, „Balkon“ und „Stadtnähe“ ganz oben auf der Wunschliste. Hinzu kommt das Kriterium „Barrierefreiheit“ mit steigendem Alter der potenziellen Neumieter bzw. -eigentümer.

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€ 300,9 auf nunmehr T€ 799,9 erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus vorgenommenen Mietanpassungen. Der für das Kalenderjahr 2010 prognostizierte Gewinn von T€ 200 konnte um T€ 599 übertroffen werden.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 264 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten nach dem Ende der öffentlichen Förderung, die Anpassung nach dem Abschluss der Modernisierung Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17 sowie die Anpassung im Rahmen der Neuvermietung zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 134 Wohnungen neu belegt. Bei rund 14 % aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Bodenbelagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Bäder sowie die Erneuerung der Elektrik. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnstandard anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im Berichtsjahr haben wir die Gebäude Obere Waiblinger Straße 155, 167 abgerissen. An gleicher Stelle wurde mit einem Neubau angefangen, der die Bezeichnung Theodor-Veiel-Straße 1 erhalten wird. Mit dem 1. Bauabschnitt der Außenanlage Vatikan haben wir Ende 2009 begonnen. Witterungsbedingt kamen die Arbeiten zum Erliegen und wurden in 2010 fortgeführt. Nach Abschluss der Arbeiten wurde mit dem 2. Bauabschnitt der Außenanlage Vatikan gestartet. Für die Objekte in der Winterhaldenstraße 31 bis 35 haben wir eine Baugenehmigung für den erstmaligen Anbau von Balkonen erhalten. Im Berichtsjahr wurden an dem Gebäude Winterhaldenstraße 33 Balkone angebaut. Wir beabsichtigen in den nächsten Jahren Zug um Zug an die Häuser der Winterhaldenstraße 31 und 35 ebenfalls Balkone anzubauen.

Die Außenanlage in der Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17 haben wir nach Abschluss der Modernisierung witterungsbedingt erst im Berichtsjahr fertig stellen können.

Vorstand und Aufsichtsrat haben 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 89,30 kWp zu installieren. Nach erfolgreicher Realisierung der Maßnahme wurde die Durchführung des 2. Bauabschnitts beschlossen. Hier haben wir auf die Gebäude Oberschlesische Straße 79 bis 89, Aberlin-Jörg-Straße 5 bis 25, Taubenheimstraße 72 und 74, Schmidener Straße 174 A bis D sowie die Theodor-Veiel-Straße 1 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 198,19 kWp installiert. Die Finanzierung des 1. und 2. Bauabschnittes erfolgte zum großen Teil mit Fremdkapital. Im Berichtsjahr haben wir rund 311.600 kWh Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Hiervon entfallen 69.300 kWh auf die Photovoltaikanlagen und 242.300 kWh auf das Blockheizkraftwerk.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 1.237,9 für die Objekte Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17, Winterhaldenstraße 33 sowie für den Neubau der Theodor-Veiel-Straße 1 und die Bauvorbereitung Zuckerleweg 26 bis 32 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 149,1 und Fremdmittel in Höhe von T€ 1.088,8 finanziert. Für die Errichtung der Photovoltaikanlagen auf unseren Gebäuden wurden T€ 955,1 investiert. Hiervon stammen T€ 35,1 aus Eigenmittel und T€ 920,0 aus Fremdmittel.

Das Finanzergebnis hat sich von T€ -941,9 im Vorjahr auf T€ -938,7 im Berichtsjahr unwesentlich verbessert. Ursache für die geringfügige Verbesserung sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ -3,8.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich auf Grund der geänderten Vorschriften im Zuge des BilMoG reduziert. Ein Teil der bisher unter den Personalkosten ausgewiesenen Aufwendungen für die Pensionsrückstellungen werden ab 2010 im Finanzergebnis berücksichtigt.

Wir haben bei der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG beantragt. Mit Schreiben vom 05.07.2010 wurde uns die Notenbankfähigkeit bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen genügt.

Die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Eine Mitarbeiterin hat auf eigenen Wunsch das Unternehmen verlassen. Zum 01.09.2010 haben wir eine Auszubildende eingestellt. Mit der Ausbildung wollen wir dazu beitragen, dass wir unserer sozialen Verantwortung gerecht werden und langfristig ausgebildetes Personal in der Wohnungswirtschaft verfügbar ist. Die Personalkosten haben sich auf Grund der Reduzierung der Beiträge zum Pensionsversicherungsverein, der Umstellung der Bewertungsvorschriften für die Bildung der Pensionsverpflichtungen sowie der im Geschäftsjahr 2009 erfolgten Einarbeitung des neuen Vorstandes um T€ 188,8 reduziert.

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 2010 aus.

1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 654,3 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18 auf 2.166 verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 263 Anteile auf insgesamt 27.926 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 41.806,16 auf € 4.363.236,78 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten.

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.366,8	93,1	46.580,3	92,7	786,5
Finanzanlagen	61,0	0,1	61,0	0,1	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.347,3	4,6	2.821,6	5,6	-474,3
Übriges Umlaufvermögen	212,7	0,4	138,9	0,3	73,8
Flüssige Mittel	795,8	1,6	527,8	1,1	268,0
Rechnungsabgrenzung	118,3	0,2	117,9	0,2	0,4
Gesamtvermögen	50.901,9	100,0	50.247,5	100,0	654,4

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	21.522,4	42,3	20.844,3	41,5	678,1
Fremdkapital					
Rückstellungen	935,7	1,8	861,3	1,7	74,4
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.289,2	49,7	24.907,6	49,6	381,6
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.628,1	5,2	2.976,6	5,9	-348,5
Übrige Verbindlichkeiten	504,3	1,0	639,8	1,3	-135,5
Rechnungsabgrenzung	22,2	0,0	17,9	0,0	4,3
Gesamtkapital	50.901,9	100,0	50.247,5	100,0	654,4

1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	799,9	499,0	300,9
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.713,4	1.725,4	-12,0
- Aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	39,5	78,7	-39,2
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	4,8	5,6	-0,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	36,9	36,7	0,2
Cash Flow nach DVFA/SG	2.594,5	2.345,4	249,1

Der Cash Flow erhöht sich aufgrund des höheren Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um T€ 249,1. Grund hierfür ist im Wesentlichen die Anpassung der Mieten nach dem Wegfall der Belegungsbindung.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 60.515. Davon entfallen ca. T€ 13.760 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 46.755 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 31.12.2010 ein kurzfristiger Finanzbedarf in Höhe von T€ 800 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:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	
Deckungsbeitrag aus Hausbewirtschaftung	2.372,1	2.133,9	238,2
Betreuungstätigkeit	15,5	15,5	0,0
Kapitaldienst	-44,6	-3,7	-40,9
Deckungsbeiträge insgesamt	2.343,0	2.145,7	197,3
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 1.553,8	- 1.743,9	190,1
Betriebsergebnis	789,2	401,8	387,4
Übrige Rechnung	49,8	97,2	-47,4
Außerordentliche Aufwendungen	-39,1	0,0	-39,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	799,9	499,0	300,9

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2010 gegenüber dem Vorjahr um T€ 238,2 erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 127,8 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 4,8 und liegen damit bei lediglich 0,06 % 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€ 40,8 auf T€ -44,5 gesunken. Die Abnahme beruht im Wesentlichen auf der erstmaligen Zuordnung des Zinsaufwandes für die Abzinsung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2010 einen Überschuss von T€ 2.343,0 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 197,3 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** reduzierte sich um T€ 190,1 auf nunmehr T€ 1.553,8. Diese Reduzierung ergibt sich, da im Zuge des BilMoG die Bewertungs- und Ermittlungsvorschriften für die Pensionsrückstellungen angepasst wurden und die Personalkosten insgesamt gesunken sind.

Die Reduzierung bei den Einnahmen aus der **übrigen Rechnung** auf T€ 49,8 ergeben sich im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr vorgenommenen Abriss der Häuser Obere Waiblinger Straße 155, 167. Die übrige Rechnung beinhaltet auch den im Geschäftsjahr zugesagten Teilschuldenerlass für die Modernisierung der Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17 in Höhe von rund T€ 35,6.



Baumannweg 4, Morstattweg 1 und 3

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

		%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,4	2,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	3,7	2,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,6	1,0

		%	% Vorjahr
<u>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</u>			
		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	93,2	92,8
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	93,0	92,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	6,6	6,9
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten}}$	113,3	114,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,9	47,6
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	98,6	97,7
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	98,7	97,8
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital + 50\% Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,3	41,5
<u>Weitere Kennzahlen</u>			
		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche x 12}}$	5,91	5,86
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,2	8,0
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,2	1,1
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche x 12}}$	1,59	1,44

Bei der Berechnung der Durchschnittsmiete wurde bisher der Zuschlag für Kabelfernsehen berücksichtigt. Ab dem Jahr 2010 werden wir diesen nicht mehr bei der Ermittlung der Durchschnittsmiete berücksichtigen.

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen und Modernisierungen rechnen wir mit einem Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 7.750 im Jahr 2011 und auf ca. T€ 7.800 im Jahr 2012.

Wir erwarten auch für die nächsten Jahre einen weiteren Anstieg der Energiepreise. Bedingt durch diesen Faktor erwarten wir eine weitere Erhöhung der Betriebskosten.

In den Jahren 2011 und 2012 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Neubau von Balkonen Winterhaldenstraße 35	200	2011
Dämmung der obersten Geschossdecke in diversen Gebäuden unserer Genossenschaft entsprechend der Vorgaben der EnEV 2009	300	2011
Abschluss Neubau Theodor-Veiel-Straße 1	900	2011
Modernisierung Marabustraße 10 bis 16	4.450	2011 / 2012
Neubau Zuckerleweg 26 bis 32	8.600	2011 bis 2014

Die günstige Kapitalmarktlage werden wir in den nächsten Jahren für die Realisierung von 2 großen Projekten nutzen. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, die Marabustraße 10 bis 16 zu modernisieren und die Gebäude Zuckerleweg 26 bis 32 abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Im Sommer 2011 werden wir in einem 1. Bauabschnitt mit der Modernisierung der Marabustraße 10 und 16 beginnen. Im Frühjahr 2012 werden dann in einem 2. Bauabschnitt die Marabustraße 12 und 14 folgen. Für das Neubauvorhaben Zuckerleweg 26 bis 32 haben wir im Jahr 2010 bereits mit der Planung begonnen. Zwischenzeitlich konnten wir die erforderlichen Unterlagen für das Baugesuch einreichen. Die aktive Entmietung der Objekte haben wir Ende 2010 eingeleitet. Der Abriss der Gebäude ist nach Vorlage der erforderlichen Genehmigung sowie der erfolgreichen Entmietung für Ende 2011 / Anfang 2012 vorgesehen. Auf Grund der Größe des Bauvorhabens rechnen wir mit einer Fertigstellung im Jahr 2014.

Die Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16 werden wir komplett mit Fremdmittel finanzieren. Für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 haben wir bereits Darlehen in Höhe von T€ 4.800 beantragt. Hierbei wurde für einen Betrag von T€ 1.600 eine Forwardvereinbarung getroffen. Die verbleibenden Baukosten von T€ 3.800 werden aus Eigenmittel finanziert. Für die Modernisierung der Aberlin-Jörg-Straße 11 bis 17 haben wir einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 35.650 erhalten. Dieser wird im Jahr 2012 als Sondertilgung dem Darlehenskonto gutgeschrieben.

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 verantwortbar bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2011 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 200 und für 2012 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 200.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist der Betriebsgröße des Unternehmens angepasst. 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 einen vierteljährlichen Risikobericht, der bestehende Risiken identifiziert und mögliche Lösungswege aufzeigt.

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.

Von unserem Wohnungsbestand sind derzeit noch rund 2 % öffentlich gefördert. Dieser geringe Bestand ist unter Risikogesichtspunkten zu vernachlässigen. Im Gemeinderat der Stadt Stuttgart wurde das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell verabschiedet, welches Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der kommenden Jahre haben wird.

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 5,91 € 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 es weiterhin eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart geben 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 8 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 0,96 % 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.



Unsere Mitglieder genießen den neuen Balkon in der Aberlin-Jörg-Straße

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. Durch die Berücksichtigung des BilMoG hat sich für unseren Jahresabschluss im Wesentlichen die Bewertung der Pensionsverpflichtungen verändert.

Für die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Für den Jahresabschluss 2010 haben wir sowohl bei den Umsatzerlösen als auch bei der Bilanzsumme die Vorgaben für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 HGB überschritten. Für den Jahresabschluss 2011 wird erwartet, dass wir bei diesen Kennzahlen die Vorgaben für kleine Kapitalgesellschaften erneut überschreiten. Auf Grund der erneuten Überschreitung werden wir wieder als mittelgroße Kapitalgesellschaft eingestuft. Daher werden wir weiterhin nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften bilanzieren.

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 Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 wurde ein Forwarddarlehen in Höhe T€ 1.600 abgeschlossen. Für ein zum 31.12.2013 auslaufendes Darlehen wurde für eine Restschuld von T€ 400 ebenfalls eine Forwardvereinbarung getroffen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

Bad Cannstatt, den 18. April 2011



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Hier sind wir Zuhause!

Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 30. Juni 2010 schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Dieter Besemer aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Angelika Metke und Herr Joachim Rybinski kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Herrn Dieter Besemer, der sich auf eigenen Wunsch nicht mehr der Wiederwahl stellte, wurde Herr Thomas Weismann neu in den Aufsichtsrat berufen.

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

Vorsitzender

Stellvertr. Vorsitzender
Schriftführer/in

Dr. Andreas Göritz
Joachim Rybinski
Heinz Wacker/
Gisela Buck

Prüfungsausschuss

Vorsitzender
Beisitzerin
Beisitzer

Joachim Rybinski
Gisela Buck
Heinz Wacker

Vorstandsausschuss

Vorsitzender
Beisitzerin
Beisitzer

Dr. Andreas Göritz
Gisela Buck
Thomas Weismann

Bau- und Wohnungsausschuss

Vorsitzender
Beisitzer
Beisitzerin
Beisitzer
Beisitzerin
Beisitzerin
Beisitzer
Beisitzer

Heinz Wacker
Jürgen Bauer
Gisela Buck
Johann Geyer
Manuela Hellstern
Angelika Metke
Joachim Rybinski
Thomas Weismann



BGC-Aufsichtsrat

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, die innerbetriebliche Organisation sowie das Bauprogramm der kommenden Jahre. Die Planung, Finanzierung und die Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen in unseren Wohngebieten wurden ebenfalls umfassend besprochen und beschlossen. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen festgelegt.

Darüber hinaus 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 umfassend und sorgfältig geprüft. Das Rechnungswesen und die Finanzgeschäfte der Genossenschaft waren zu jeder Zeit in Ordnung. Es gab keinen Grund für Beanstandungen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit der Auftragsvergabe bei Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten. Attestiert wurde die vollständige Erfassung und Dokumentation aller Vorgänge. Sämtliche Prozesse sind nachvollziehbar und jederzeit gut zu kontrollieren. Die Auftragsvergabe erfolgt schnell, sach- und kostengerecht sowie unter Beachtung der vorhandenen Kompetenz- und Unterschriftenregelungen. Weitere Themen waren das Risikomanagement-System sowie die Vorbereitung der Entscheidungen für zukünftige Neubauvorhaben.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2010 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 2010 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 31.12.2010 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2010 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2010 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 2009 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 2011 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2011 scheiden turnusgemäß Frau Gisela Buck, Frau Manuela Hellstern und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.

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 2010 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