

sicher wohnen

Geschäftsbericht 2011

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	8.988,00	8.988,00	11.970,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.708.079,51		42.203.853,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.335.523,02		2.410.399,54
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	914.172,00		937.825,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.570,00		208.353,00
Anlagen im Bau	0,00		1.174.912,12
Bauvorbereitungskosten	414.294,03		23.265,69
Geleistete Anzahlungen	0,00	47.669.382,66	293.485,46
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00		52.500,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	61.024,94	8.524,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		47.739.395,60	47.427.833,40

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Übertrag		47.739.395,60	47.427.833,40
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.281.032,86	2.281.032,86	2.347.309,82
Andere Vorräte			
Heizmaterial	3.465,71	3.465,71	2.478,88
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	23.551,68	23.551,68	21.175,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.902,24		29.134,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	979,90		993,24
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.597,55		26.616,99
Sonstige Vermögensgegenstände	146.253,97	201.733,66	132.208,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.357.422,48	795.825,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	78.476,42		113.932,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.972,26	82.448,68	4.360,77
Bilanzsumme		52.689.050,67	50.901.870,04

PASSIVA

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.084,77		243.505,40
der verbleibenden Mitglieder	4.450.712,12		4.363.236,78
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.867,10	4.712.663,99	6.266,32
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 111.527,88			
Vorjahr Euro 104.923,22			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.815.000,00		2.735.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 80.000,00			
Vorjahr Euro 80.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	12.510.000,00	17.270.643,53	12.030.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 26.073,15			
Vorjahr Euro 28.788,66			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 453.926,85			
Vorjahr Euro 521.211,34			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	728.719,00		799.910,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	533.926,85	194.792,15	601.211,34
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		22.178.099,67	21.522.351,59

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Übertrag		22.178.099,67	21.522.351,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	830.906,00		837.192,00
Sonstige Rückstellungen	423.450,00	1.254.356,00	98.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.510.991,58		22.849.430,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.383.168,72		2.439.760,13
Erhaltene Anzahlungen	2.613.458,38		2.628.133,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.256,98		476,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.400,16		450.512,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.685,28		2.881,08
Sonstige Verbindlichkeiten	160.220,13	29.234.181,23	50.435,74
davon aus Steuern:			
Euro 7.174,56			
Vorjahr Euro 799,84			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro 0,00			
Vorjahr Euro 826,06			
Rechnungsabgrenzungsposten		22.413,77	22.196,50
Bilanzsumme		52.689.050,67	50.901.870,04

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.315.506,30		10.527.691,73
c) aus Betreuungstätigkeit	14.680,16		15.438,30
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	143.744,47	10.473.930,93	0,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-66.276,96	-474.290,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		43.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		75.867,43	125.271,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.699.606,57	4.699.606,57	4.525.681,79
Rohergebnis		5.826.914,83	5.668.429,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.148,05		984.390,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	315.914,75	1.354.062,80	302.693,66
davon für Altersversorgung:			
Euro 105.029,76			
Vorjahr Euro 105.861,91			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.777.750,18	1.713.423,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		678.349,71	599.183,93
Übertrag		2.016.752,14	2.068.736,98

	2011 Euro	2011 Euro	2010 Euro
Übertrag		2.016.752,14	2.068.736,98
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	514,68		408,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.162,18	20.326,86	2.317,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.017.308,67	943.064,90
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 41.701,00			
Vorjahr Euro 42.492,00			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.019.770,33	1.130.048,37
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	39.072,00
Ergebnis der Geschäftstätigkeit		1.019.770,33	1.090.976,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,79	-0,23
Sonstige Steuern		291.052,12	291.065,70
Jahresüberschuss		728.719,00	799.910,90
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		533.926,85	601.211,34
Bilanzgewinn		194.792,15	198.699,56

Anhang des Jahresabschlusses 2011

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.

Unser Unternehmen war bisher eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Durch die Überschreitung von 2 Merkmalen in den Jahren 2010 und 2011 sind wir zukünftig wieder eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Der Jahresabschluss ist nach den Vorgaben für mittelgroße Kapitalgesellschaften aufgestellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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 einen Sammelposten gebucht und über 5 Jahre abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten:

Vom Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde in den vergangenen Jahresabschlüssen Gebrauch gemacht. Im Jahr 2011 haben wir auf die Aktivierung der Geldbeschaffungskosten verzichtet.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Rückstellungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen im Geschäftsjahr nicht.

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 2,5 %, 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 2011 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 5,14 % angesetzt. Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

Verbindlichkeiten:

Der Ausweis von Verbindlichkeiten erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umwidmung (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert zum 31.12.2011 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.150,35	0,00	0,00	0,00	0,00	8.162,35	8.988,00	2.982,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.990.562,41	886.781,52	374.113,72	2.196.949,21	0,00	31.992.099,91	43.708.079,51	1.579.412,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	273.541,27	2.335.523,02	74.876,52
Anlagen im Bau	1.174.912,12	728.551,63	0,00	-1.903.463,75	0,00	0,00	0,00	0,00
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	955.111,51	24.210,22	0,00	0,00	0,00	65.149,73	914.172,00	47.863,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	560.551,81	85.551,63	77.279,27	0,00	0,00	374.254,17	194.570,00	72.615,96
Bauvorbereitungskosten	23.265,69	391.028,34	0,00	0,00	0,00	0,00	414.294,03	0,00
Geleistete Anzahlungen, Grundstücke	293.485,46	0,00	0,00	-293.485,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	78.762.818,70	2.116.123,34	451.392,99	0,00	0,00	32.758.166,39	47.669.382,66	1.774.768,18
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	8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	0,00
	61.024,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.024.940,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	78.840.993,99	2.116.123,34	451.392,99	0,00	0,00	32.766.328,74	47.739.395,60	1.777.750,18

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.281.032,86 (Vorjahr Euro 2.347.309,82) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Unterlassene Instandhaltung	Euro	200.000
Dämmung oberste Geschossdecke	Euro	130.000
Personalkosten	Euro	25.450
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	24.000
Prüfungskosten 2011	Euro	20.000
Berufsgenossenschaft	Euro	10.000
Steuerberatung	Euro	8.000
Urlaub	Euro	6.000

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	23.510.991,58 (22.849.430,05)	1.383.900,51 (2.372.647,95)	4.676.519,09 (4.601.390,11)	17.450.571,98 (15.875.391,99)	23.510.991,58 (22.849.430,05)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.383.168,72 (2.439.760,13)	59.236,16 (56.591,41)	265.953,40 (254.078,79)	2.057.979,16 (2.129.089,93)	2.383.168,72 (2.439.760,13)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.613.458,38 (2.628.133,39)	2.613.458,38 (2.628.133,39)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.256,98 (476,96)	4.256,98 (476,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.400,16 (450.512,60)	547.400,16 (450.512,60)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	14.685,28 (2.881,08)	14.685,28 (2.881,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	160.220,13 (50.435,74)	160.220,13 (50.435,74)				
Gesamtbetrag	29.234.181,23 (28.421.629,95)	4.783.157,60 (5.561.679,13)	4.942.472,49 (4.855.468,90)	19.508.551,14 (18.004.481,92)	25.894.160,30 (25.289.190,18)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

**steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

2. In der GuV Position „Sonstige betriebliche Erträge“ waren im Vorjahr 50.503,93 Euro für die Einspeisung von Strom aus unserem BHKW sowie aus unseren Photovoltaikanlagen enthalten. Im Geschäftsjahr 2011 sind die Erlöse auf 143.744,47 Euro angestiegen. Wir werden die Umsätze ab dem Geschäftsjahr 2011 unter der GuV Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausweisen.

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 Zuckerleweg 26 bis 32 wurden im Jahr 2011 bereits 3 Darlehen in einer Gesamthöhe von Euro 4.800.000,00 beantragt und bewilligt. Bei einem der Darlehen in Höhe von Euro 1.600.000,00 wurde eine Forwardvereinbarung für den 30.04.2013 getroffen. Für die Modernisierung der Marabustr. 10 bis 16 wurde ein Darlehen über Euro 2.400.000,00 beantragt und bewilligt. Hiervon wurden Euro 1.870.000,00 noch nicht valutiert. Für ein zum 31.12.2013 laufendes 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 einer Nachschusspflicht in Höhe von Euro 10.250,00 beschränkt. Der Geschäftsanteil der Münchner Hypothekenbank eG hat einen Nennwert von Euro 70,00. Die Haftsumme beträgt Euro 255,65 Euro.

Aus beauftragten Bauleistungen für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 5.300.000,00. Hiervon entfallen im Wesentlichen rund Euro 2.700.000,00 auf den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 sowie Euro 2.500.000,00 auf die Modernisierung der Marabustr. 10 bis 16.

Für die Rundfunk- und Fernsehversorgung unserer Gebäude besteht ein Vertrag, aus dem sich eine jährliche Verpflichtung von Euro 142.320,36 ergibt.

Des Weiteren bestehen 4 Leasingverträge mit einer jährlichen Verpflichtung von Euro 14.837,13.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 696.662,08. Die Berechnung der Pensionsrückstellung für handelsbilanzielle Zwecke erfolgt in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach den Vorschriften der BilMoG-Grundsätze unter Anwendung der PUC-Methode. Bei der Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 2,50 % sowie ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht angesetzt. Der Rechnungszins wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2011 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 5,14 % angesetzt. Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

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. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr:

Es besteht eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 33.876,46 für die Instandhaltungsrücklage des Verwaltungsgebäudes.

3. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 27.500,00; Bilanzgewinn Euro 236.137,42.
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 31.490,34.
Hiervon stammen 22.403,16 Euro aus dem Gewinnvortrag früherer Jahre.

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

4. 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	7
	19	8

5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2011

Anfang	2.166
Zugang	112
Abgang	134
Ende	2.144

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 87.475,34 vermehrt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Gerhard Licht	Kaufmann



Peter Hasmann, Gerhard Licht

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Andreas Göritz	Rechtsanwalt
Vorsitzender	
Joachim Rybinski	Diplomökonom
stv. Vorsitzender	
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.
Thomas Weismann	Diplomökonom

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 19. April 2012



Peter Hasmann



Gerhard Licht

Lagebericht 2011

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.144 Genossenschaftsmitgliedern mit 28.514 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 (9 Gewerbeeinheiten, 1.605 Wohnungen, 841 Abstellplätze in Garagen und im Freien, 2 Kindergärten und 5 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die 50%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH und die 100%ige Tochtergesellschaft BGC Hausmeisterservice GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2011 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt, sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme) könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in der Bundesrepublik Deutschland auf unter 3 Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 %, auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. In den Monaten April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und einer Laufzeit von 10 Jahren wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern. Besorgniserregend ist darüber hinaus die Zahl der überschuldeten Menschen. Laut Creditreform sind in Baden-Württemberg – dem Bundesland mit der zweitniedrigsten Schuldnerquote – rund 662.000 Personen überschuldet. Dies sind 7,5 % der Bevölkerung. In der Landeshauptstadt Stuttgart sind sogar 10 % der Einwohner überschuldet. Mit diesem Wert liegt die Landeshauptstadt erstmals über dem Bundeswert von 9,38 %.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten 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. Für die Landeshauptstadt Stuttgart ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ebenfalls gespalten. So wird für die Innenstadt ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung um 21 % vorausgesagt. Für die Neckarvororte werden hingegen Rückgänge erwartet, wobei Bad Cannstatt mit einem Rückgang um 3 % noch vergleichsweise gut abschneidet.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung 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 Vorausrechnungsjahr) 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 in Verbindung mit der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Zahlen für Baden-Württemberg geben in diesem Zusammenhang nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf vor. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen. So leben in Baden-Württemberg 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 landesweit gesehen bis 2050 auf 41 % ansteigen. Hinzu kommen rund 35 % Zwei-Personen-Haushalte. Auch wird die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt von 2,17 im Jahr 2008 auf 2,00 zurückgehen. Dieser prognostizierten Entwicklung wird auch die Landeshauptstadt Stuttgart nicht entgehen.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %. Seitens der Nachfrager stehen bei der Auswahl für eine neue Immobilie vor allem die Kriterien „Energieeffizienz“, „gute Verkehrsanbindung“, „ruhige Lage“, „Balkon“ und „Stadt Nähe“ 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 2011 fortgesetzt. Der für das Kalenderjahr 2011 prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 200 konnte um T€ 528,7 deutlich übertroffen werden und liegt nun bei T€ 728,7.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 265 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung, die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel sowie die erstmalige Vermietung des Neubaus Theodor-Veiel-Straße 1 zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 133 Wohnungen neu belegt. Bei rund 19 % 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.

Ende 2011 haben wir die Gebäude Zuckerleweg 26 bis 32 abgerissen. An gleicher Stelle wird im Geschäftsjahr 2012 mit einem Neubau begonnen. Des Weiteren haben wir im Berichtsjahr mit dem 1. Bauabschnitt der Modernisierung in der Marabastraße 10 bis 16 begonnen. Der 2. Bauabschnitt der Modernisierung in der Marabastraße 10 bis 16 wurde im Februar 2012 gestartet. Für unsere Objekte in der Winterhaldenstraße 31 bis 35 ist eine Baugenehmigung für den erstmaligen Anbau von Balkonen vorhanden. Im Berichtsjahr haben wir an dem Gebäude Winterhaldenstraße 33 die letzten Arbeiten im Zusammenhang mit dem Anbau der Balkone fertig gestellt sowie mit dem Balkonanbau an dem Gebäude Winterhaldenstraße 35 begonnen. Wir beabsichtigen auch an dem Gebäude Winterhaldenstraße 31 in den nächsten Jahren Balkone anzubringen. Unser Neubau Theodor-Veiel-Straße 1 konnte im Berichtsjahr abgeschlossen und vollvermietet werden.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 1.885,1 für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16, den Anbau von Balkonen in der Winterhaldenstraße 35, den Abschluss des Neubaus in der Theodor-Veiel-Straße 1 und die Bauvorbereitung für den Zuckerleweg 26 bis 32 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 659,1 und Fremdmittel in Höhe von T€ 1.225,2 finanziert.

Das Finanzergebnis veränderte sich unwesentlich von T€ -938,7 im Vorjahr auf T€ -997,0 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 74,2. Dieser Anstieg ist auf aufwandswirksame Buchungen der Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 82,0 zurückzuführen.

Die Deutsche Bundesbank hat mit Schreiben vom 18.07.2011 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen genügt.

Ein nebenamtlicher Hausmeister hat seine Tätigkeit zum 31.12.2010 beendet. Somit hat sich die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um eine Person reduziert. Ein bis zum 31.12.2011 befristeter Arbeitsvertrag konnte nicht mehr verlängert werden. Der moderate Anstieg der Personalkosten von T€ 67 ist auf höhere Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die Anpassung der Gehälter zurückzuführen.

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 2011 aus.



Marabastraße 16 vor der Modernisierung



Marabastraße 16 nach der Modernisierung

1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.787,1 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22 auf 2.144 verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 588 Anteile auf insgesamt 28.514 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 87.475,34 auf € 4.450.712,12 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.678,4	90,6	47.366,8	93,1	311,6
Finanzanlagen	61,0	0,1	61,0	0,1	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.281,0	4,3	2.347,3	4,6	-66,3
Übriges Umlaufvermögen	228,7	0,4	212,7	0,4	16,0
Flüssige Mittel	2.357,4	4,5	795,8	1,6	1.561,6
Rechnungsabgrenzung	82,5	0,1	118,3	0,2	-35,8
Gesamtvermögen	52.689,0	100,0	50.901,9	100,0	1.787,1

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
	22.178,1	42,1	21.522,4	42,3	655,7
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.254,4	2,4	935,7	1,8	318,7
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.894,2	49,1	25.289,2	49,7	605,0
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.613,5	5,0	2.628,1	5,2	-14,6
Übrige Verbindlichkeiten	726,4	1,4	504,3	1,0	222,1
Rechnungsabgrenzung	22,4	0,0	22,2	0,0	0,2
Gesamtkapital	52.689,0	100,0	50.901,9	100,0	1.787,1

1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	<u>2011</u> T€	<u>2010</u> T€	<u>Veränderung</u>
Jahresüberschuss	728,7	799,9	-71,2
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.777,7	1.713,4	64,3
- Aktivierte Eigenleistungen	-43,0	0,0	-43,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-6,3	39,5	-45,8
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	7,5	4,8	2,7
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	117,5	36,9	80,6
Cash Flow nach DVFA/SG	2.582,1	2.594,5	-12,4

Der Cash Flow reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr – bedingt durch einen geringeren Jahresüberschuss – geringfügig um T€ 12,4. Grund für den geringeren Jahresüberschuss sind die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Folge des Abrisses der Gebäude Zuckerleweg 26 bis 32.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 59.605. Davon entfallen ca. T€ 9.326 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 50.278 auf weitere Reserven aus vorgenommenen Ertragswertermittlungen. Die bei mehreren Banken bestehenden Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 2.400 mussten zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen werden. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben.

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:

	<u>2011</u> T€	<u>2010</u> T€	<u>Veränderung</u>
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	2.309,4	2.372,1	-62,7
Betreuungstätigkeit	14,7	15,5	-0,8
Kapitaldienst	-23,1	-44,6	21,5
Deckungsbeiträge insgesamt	2.301,0	2.343,0	-42,0
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.548,8	-1.553,8	5,0
Betriebsergebnis	752,2	789,2	-37,0
Übrige Rechnung	-23,5	49,8	-73,3
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-39,1	39,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	728,7	799,9	-71,2

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2011 gegenüber dem Vorjahr um T€ 62,7 reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem modernisierungsbedingten Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 186,9 ergaben sich hauptsächlich auf Grund abrissbedingter Leerstände des Zuckerlewegs 26 bis 32 sowie in Folge modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 7,5 und liegen damit bei lediglich 0,09 % 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** konnte von T€ -44,5 auf T€ -23,1 verbessert werden. Die Verbesserung beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Zinseinnahmen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2011 einen Überschuss von T€ 2.301,0 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 42,0 reduziert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** reduzierte sich um T€ 5,0 auf nunmehr T€ 1.548,8. Diese Reduzierung ergibt sich, da die Raumkosten für die alten Büroräume in der Kegelenstr. 12 weggefallen sind.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Fehlbetrag von T€ 23,5 ab. Der Fehlbetrag beruht im Wesentlichen auf dem im Berichtsjahr vorgenommenen Abriss der Häuser Zuckerleweg 26 bis 32.



Neubau Theodor-Veiel-Straße 1

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

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

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,6	93,2
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,5	93,0
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,2	6,6
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	116,3	113,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,9	47,9
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,2	98,6
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	102,4	98,7
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,1	42,3

Weitere Kennzahlen

		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,17	5,91
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,3	8,2
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,2	1,2
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,76	1,59

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und bei Neuvermietung sowie dem abrissbedingten Wegfall der Sollmieten in den Gebäuden Zuckerleweg 26 bis 32 rechnen wir für das Jahr 2012 mit Sollmieten von ca. T€ 8.000. Für das Jahr 2013 erwarten wir einen Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 8.280.

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 2012 und 2013 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Dämmung der obersten Geschossdecke in diversen Gebäuden unserer Genossenschaft entsprechend der Vorgaben der EnEV 2009	130	2012
Abschluss Modernisierung Marabustraße 10 bis 16	3.435	2012
Neubau Zuckerleweg 26 bis 32	7.715	2012 bis 2014

Im Sommer 2011 haben wir in einem 1. Bauabschnitt mit der Modernisierung in der Marabustraße 10 und 16 begonnen. Im Frühjahr 2012 wurde in einem 2. Bauabschnitt die Modernisierung der Marabustraße 12 und 14 gestartet. Für das Neubauvorhaben Zuckerleweg 26 bis 32 haben wir die aktive Entmietung im Oktober 2011 abschließen können. Der Abriss der Gebäude ist Ende 2011 erfolgt. Auf Grund der Größe des Bauvorhabens rechnen wir mit einer Fertigstellung im Jahr 2014.

Die Modernisierung in der Marabustraße 10 bis 16 werden wir komplett mit Fremdmitteln finanzieren. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Frühjahr 2012 ein Darlehen für unsere Photovoltaikanlagen und ein Darlehen für die Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16 umfinanziert. Für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 haben wir bereits Darlehen in Höhe von T€ 4.800 beantragt. Hierbei wurde für einen Betrag in Höhe von T€ 1.600 eine Forwardvereinbarung getroffen. Die verbleibenden Baukosten in Höhe von T€ 3.800 werden mit Eigenmitteln finanziert.

Durch die hohen energetischen Investitionen in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie durch die 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 2012 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

In Folge der umfangreichen Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 erwarten wir für 2012 einen Anstieg der Instandhaltungskosten um rd. T€ 700. Grund hierfür ist, dass in diesem Jahr bautechnisch sinnvoll der größere Abschnitt der Modernisierung zur Ausführung kommt. Der Anstieg der Instandhaltungskosten kann dazu führen, dass im Geschäftsjahr 2012 ein Jahresfehlbetrag von rd. T€ 200 ausgewiesen wird. Um die Ausschüttung einer Dividende auch für das Geschäftsjahr 2012 zu gewährleisten, werden wir sofern erforderlich eine Entnahme aus den Rücklagen durchführen. Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir dann wieder einen Jahresüberschuss von rd. T€ 500.

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 langfristig 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 6,17 € 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 unser 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. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand durch Sanierungen, Modernisierungen und Ersatzbauungen 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 und den Neubau 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 9 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 1,51 % 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.



*Eröffnung unseres Nachbarschaftstreffs „Badbrunnen“ in der Nürnberger Str. 172
Hier findet jeden Dienstag von 11.30 bis 13.30 Uhr ein „Mittagstisch“ und jeden Donnerstag von 14.30 bis 17.00 Uhr ein „Treff am Nachmittag“ mit Kaffee/Kuchen statt.*

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. Veränderung der Größenklasse

Unser Unternehmen war bisher eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HBG. Für die Jahresabschlüsse 2010 und 2011 haben wir sowohl bei den Umsatzerlösen als auch bei der Bilanzsumme die Vorgaben für kleine Kapitalgesellschaften überschritten. Für den Jahresabschluss 2012 gelten für uns somit wieder die Regelungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Die bisher freiwillige Bilanzierung nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften entfällt damit.

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 von 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 19. April 2012



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Fotos: Isabell Munck

Hier sind wir Zuhause!

Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 2011 schieden turnusgemäß Frau Gisela Buck, Frau Manuela Hellstern und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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 Thomas Weismann

Bau- und Wohnungsausschuss

Vorsitzender Heinz Wacker
Beisitzer Jürgen Bauer
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Johann Geyer
Beisitzerin Manuela Hellstern
Beisitzerin Angelika Metke
Beisitzer Joachim Rybinski
Beisitzer 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 18 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 neue Compliance-Richtlinie und das Bauprogramm des laufenden Jahres sowie 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 neuen Compliance-Richtlinie und stellte

dabei fest, dass diese klare und verbindliche Regelungen schafft und somit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Sicherheit gibt. Ein weiteres Thema war das Risikomanagement-System. Diesem wurde attestiert, dass alle maßgeblichen Risikokategorien abgedeckt und in kompakter und verständlicher Form dargestellt sind. Ferner begutachtete der Prüfungsausschuss die in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführte und in der EDV hinterlegte Bestandserfassung all unserer Objekte. Sowohl die Art der Erfassung als auch die Archivierung der Daten wurden dabei als sehr vorausschauend und die vorhandenen Bestandsdaten als äußerst wertvoll bewertet. Als sehr gelungen und zukunftsweisend würdigte der Prüfungsausschuss unseren neu erstellten Internetauftritt.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2011 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 2011 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 31.12.2011 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2011 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2011 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 2010 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 2012 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2012 scheidet turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Heinz Wacker aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Göritz und Herr Geyer kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen. Herr Wacker scheidet entsprechend § 23 Absatz 1 unserer Satzung altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Wacker in diesem Zusammenhang für seine langjährige, engagierte und sehr erfolgreiche Mitarbeit. Über viele Jahre hinweg hat Herr Wacker – vornehmlich als Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses sowie als Mitglied des Prüfungsausschusses – zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft in hohem Maße beigetragen. Er überzeugte dabei durch sein großes Engagement und umfangreiches Fachwissen sowie seine vorbildliche persönliche Haltung.

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 2011 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