

sicher wohnen

Geschäftsbericht 2013

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	20.056,00	20.056,00	24.284,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.884.640,63		44.027.906,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.185.770,00		2.260.646,50
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	816.226,00		865.199,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.680,00		172.723,00
Anlagen im Bau	0,00		4.622.776,04
Bauvorbereitungskosten	2.573,00	55.157.633,73	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00		52.500,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	88.524,94	8.524,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		55.266.214,67	52.137.304,47

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Übertrag		55.266.214,67	52.137.304,47
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.946.986,77	2.946.986,77	2.444.969,84
Andere Vorräte			
Heizmaterial	4.043,47	4.043,47	2.781,36
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.305,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.250,80		27.909,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.491,14		4.706,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.008,89		37.495,27
Sonstige Vermögensgegenstände	87.396,55	151.147,38	71.243,02
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.205.716,01	2.009.965,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	3.806,62		10.029,14
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.257,87	6.064,49	3.395,67
Bilanzsumme		60.585.484,47	56.755.106,73

PASSIVA

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	214.531,02		203.656,90
der verbleibenden Mitglieder	5.209.309,44		4.790.845,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.323,72	5.430.164,18	1.203,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 107.490,56			
Vorjahr Euro 91.714,71			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.000.000,00		2.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 100.000,00			
Vorjahr Euro 85.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	13.650.000,00	18.595.643,53	12.980.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 15.226,00			
Vorjahr Euro 20.399,12			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 654.774,00			
Vorjahr Euro 449.600,88			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	954.627,36		727.778,30
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	754.774,00	199.853,36	534.600,88
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		24.225.661,07	23.014.526,80

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Übertrag		24.225.661,07	23.014.526,80
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	895.636,00		880.186,00
Sonstige Rückstellungen	200.400,00	1.096.036,00	295.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.883.248,62		26.703.215,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.261.927,96		2.323.932,56
davon an verbundene Unternehmen Euro 472.393,30 Vorjahr Euro 479.191,75			
Erhaltene Anzahlungen	2.875.455,52		2.510.269,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	632,48		35.534,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.104.739,34		880.486,03
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.372,04		33.433,06
Sonstige Verbindlichkeiten	91.220,61	35.242.596,57	58.025,29
davon aus Steuern: Euro 20,01 Vorjahr Euro 1.572,32			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 286,56 Vorjahr Euro 94,88			
Rechnungsabgrenzungsposten		21.190,83	19.897,39
Bilanzsumme		60.585.484,47	56.755.106,73

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.431.369,77		10.313.928,68
c) aus Betreuungstätigkeit	18.336,17		17.547,15
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	122.851,80	10.572.557,74	130.492,51
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		502.016,93	163.936,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.600,00	62.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		345.525,20	82.365,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.152.735,32	5.152.735,32	4.898.814,78
Rohergebnis		6.313.964,55	5.871.456,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.102.997,56		1.059.197,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	350.068,26	1.453.065,82	376.483,24
davon für Altersversorgung:			
Euro 133.385,86			
Vorjahr Euro 162.546,28			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.009.411,86	1.861.333,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		545.911,23	499.282,77
Übertrag		2.305.575,64	2.075.159,35

	2013 Euro	2013 Euro	2012 Euro
Übertrag		2.305.575,64	2.075.159,35
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	514,78		514,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.687,47	12.852,25	18.379,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.074.352,03	1.069.273,33
davon aus Verbindlichkeiten verbundenen Unternehmen:			
Euro 22.805,31			
Vorjahr Euro 23.122,66			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 42.896,00			
Vorjahr Euro 41.297,00			
Ergebnis der Geschäftstätigkeit		1.244.075,86	1.026.430,07
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-22,03
Sonstige Steuern		289.448,50	298.673,80
Jahresüberschuss		954.627,36	727.778,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		754.774,00	534.600,88
Bilanzgewinn		199.853,36	193.177,42

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

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

Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB. 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.

Der Vorrat an Heizmaterial wurde nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

Wohngebäude werden auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, abgeschrieben. Bei Blockmodernisierungen wurde die Restnutzungsdauer, sofern sie kleiner als 25 Jahre war, auf 25 bzw. 33 Jahre verlängert. Bürogebäude, Tiefgaragen, Fertigteilgaragen und Zufahrtswege werden auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren bei Bürogebäuden und Tiefgaragen, 20 Jahren bei Fertigteilgaragen und 19 Jahren für Zufahrtswege, 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.

Geldbeschaffungskosten:

Vom Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2013 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 4,88 % angesetzt.

Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

Forderungen:

Forderungen aus der Vermietung sowie sonstige Vermögensgegenstände wurden, soweit erforderlich, einzelwertberichtigt. Die als nicht einbringlich beurteilten Forderungen wurden abgeschrieben.

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 31.12.2013 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.368,63	4.264,01	0,00	0,00	0,00	21.576,64	20.056,00	8.492,0
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.679.723,94	2.633.240,74	146.852,00	7.055.833,45	0,00	35.337.305,50	51.884.640,63	1.832.340,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	423.294,29	2.185.770,00	74.876,50
Anlagen im Bau	4.622.776,04	2.433.057,41	0,00	-7.055.833,45	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	979.321,73	0,00	0,00	0,00	0,00	163.095,73	816.226,00	48.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.968,19	37.686,90	29.334,12	0,00	0,00	275.640,97	165.680,00	44.729,90
Bauvorbereitungskosten	0,00	2.573,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.573,00	0,00
	86.479.719,60	5.106.558,05	176.186,12	0,00	0,00	36.252.457,80	55.157.633,73	2.000.919,85
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00	27.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	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	27.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.524,94	0,00
Anlagevermögen insgesamt	86.578.113,17	5.138.322,06	176.186,12	0,00	0,00	36.274.034,44	55.266.214,67	2.009.411,86

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.946.986,77 (Vorjahr Euro 2.444.969,84) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Unterlassene Instandhaltung	Euro	114.000
Prüfungskosten 2013	Euro	21.000
Personalkosten	Euro	19.400
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	18.000
Berufsgenossenschaft	Euro	12.000
Steuerberatung	Euro	10.000
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				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.883.248,62 (26.703.215,33)	1.494.245,59 (1.427.961,83)	5.251.996,75 (4.707.851,71)	22.137.006,28 (20.567.401,79)	28.883.248,62 (26.703.215,33)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.261.927,96 (2.323.932,56)	64.902,37 (62.004,60)	291.393,91 (278.383,11)	1.905.631,68 (1.983.544,85)	2.261.927,96 (2.323.932,56)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.875.455,52 (2.510.269,64)	2.875.455,52 (2.510.269,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	632,48 (35.534,63)	632,48 (35.534,63)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.104.739,34 (880.486,03)	1.104.739,34 (880.486,03)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	25.372,04 (33.433,06)	25.372,04 (33.433,06)				
Sonstige Verbindlichkeiten	91.220,61 (58.025,29)	91.220,61 (58.025,29)				
Gesamtbetrag	35.242.596,57 (32.544.896,54)	5.656.567,95 (5.007.715,08)	5.543.390,66 (4.986.234,82)	24.042.637,96 (22.550.946,64)	31.145.176,58 (29.027.147,89)	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.

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 die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 wurden 2 Darlehen in Höhe von Euro 6.640.000 beantragt und bewilligt. Hiervon waren bis zum 31.12.2013 Euro 4.670.000 noch nicht valutiert. Für ein zum 31.12.2013 auslaufendes Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von Euro 400.000,00 abgeschlossen. Für 2 im Jahr 2014 auslaufende Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von rund Euro 630.000,00 geschlossen.

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 (Vorjahr Euro 10.250,00) beschränkt. Der Geschäftsanteil an der Münchner Hypothekenbank eG hat einen Nennwert von Euro 70,00. Die Haftsumme beträgt Euro 255,65 (Vorjahr Euro 255,65).

Aus beauftragten Bauleistungen für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 4.255.000,00. Hiervon entfallen im Wesentlichen rund Euro 3.935.000,00 auf die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Hiervon sind 7.131,31 Euro (Vorjahr Euro 6.798,45) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 692.744,85 (Vorjahr Euro 714.525,07).

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 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 2013 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 4,88 % 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 56.763,90 für die Instandhaltungsrücklage des Verwaltungsgebäudes.

3. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 55.000,00; Eigenkapital per 31.12.2013 Euro 398.820,24; Jahresüberschuss Euro 35.221,97.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Eigenkapital per 31.12.2013 Euro 75.446,57; Jahresüberschuss Euro 10.991,58.

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	4	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Hauswarte etc.	0	6
	20	7

5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2013

Anfang	2.152
Zugang	118
Abgang	112
Ende	2.158

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 418.464,15 vermehrt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Gerhard Licht	Kaufmann
Thomas Kermes	staatl. gepr. Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft bestellt zum 01.01.2014



Thomas Kermes, Gerhard Licht, Peter Hasmann

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Andreas Göritz	Rechtsanwalt
Vorsitzender	
Joachim Rybinski	Diplom-Ökonom
stv. Vorsitzender	
Jürgen Bauer	Einzelhandelskaufmann
Gisela Buck	Versicherungskauffrau i.R.
Johann Geyer	Technischer Fernmeldebetriebs Inspektor i.R.
Manuela Hellstern	Betriebswirtin
Götz Krone	Maschinenbautechniker
Angelika Metke	Sparkassenbetriebswirtin
Thomas Weismann	Diplom-Ökonom

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 08. April 2014



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Thomas Kermes

Lagebericht 2013

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.158 Genossenschaftsmitgliedern mit 33.230 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, 1.637 Wohnungen, 865 Abstellplätze in Garagen und im Freien, 2 Kindergärten und 4 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2013 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Auf Grund der schwierigen Lage in Europa und der Welt ist die deutsche Wirtschaft in 2013 nur sehr moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,4 %, also deutlich geringer als in den Vorjahren. Möglich wurde dies nach einem schwachen 1. Halbjahr nur durch die konjunkturelle Erholung ab der 2. Jahreshälfte 2013. In Baden-Württemberg wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt in 2013 um ca. 0,5 %. Für 2014 wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung fortsetzt. So wird für Baden-Württemberg mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % gerechnet. In Gesamtdeutschland soll nach Vorhersage der Forschungsinstitute das Wachstum für 2014 zwischen 1,2 und 1,9 % liegen.

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland hat 2013 trotz des geringen Wirtschaftswachstums bemerkenswerterweise zum siebten Mal in Folge zugenommen. Bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. In Baden-Württemberg erhöhte sich die Erwerbstätigkeit um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entspricht. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Millionen. Trotz dieser zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg in 2013 leicht erhöht. Im Durchschnitt aller Monate waren 234.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Damit hatte Baden-Württemberg nach Bayern (3,8 %) die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland und lag spürbar unter dem Bundesdurchschnitt von 6,9 %. Auch die Region Stuttgart lag mit rund 4,2 % deutlich unter der bundesweiten Quote. Für 2014 rechnen die Experten in Folge der konjunkturellen Erholung mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit und einem leichten Anstieg der Erwerbstätigkeit.

Nachdem sich der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung im letzten Jahr abgeschwächt hat, stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. In Baden-Württemberg lag die Teuerungsrate 2013 nur bei 1,3 %. Für 2014 wird damit gerechnet, dass die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt um rund 1,1 % (Gesamtdeutschland: 1,3 %). Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 % (Gesamtdeutschland: 4,1 %). Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise. Die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden stiegen in Baden-Württemberg in 2013 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %. Dieser Wert lag nur knapp unter dem Vorjahreswert von 2,3 %. Bundesweit kam es zu einer Steigerung von 2,0 %, wobei die Rohbauarbeiten um 1,7 % und die Ausbauarbeiten um 2,4 % angestiegen sind.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken. Kapitalanlagen in Immobilien erscheinen daher weiterhin sehr attraktiv.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging. Mit 2017 Verfahren zählte das Statistische Landesamt bei den Unternehmensinsolvenzen rund 7 % bzw. 152 weniger Fälle als im Vorjahr. Bundesweit sank die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um 8,1 % bzw. 2302 auf 25.995 Verfahren. Die Zahl der privaten Schuldner sank in Baden-Württemberg um 7,7 % bzw. 911 auf 10.918 Verfahren. Demgegenüber nahm in Stuttgart auch in 2013 die Zahl der Schuldner erneut zu. Mit einer Schuldnerquote von 10,72 % (Vorjahr: 10,32 %) lag die Landeshauptstadt zum dritten Mal in Folge über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. Mittlerweile sind 53.500 Stuttgarter überschuldet und somit nicht mehr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in absehbarer Zeit nachzukommen.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen - vor allem aus anderen EU-Staaten. Von dieser Entwicklung profitierte auch die Landeshauptstadt in den letzten Jahren. So stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Stuttgart in 2013 im vierten Jahr in Folge um rund 7.400 auf insgesamt knapp 586.000 Personen. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg und auch in Stuttgart weiter steigen lassen dürfte.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch 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 und der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen. So lag der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in 2012 bereits bei knapp über 5,10 Mio. bzw. 38,2 %. Diese Zahl für Baden-Württemberg gibt jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich nämlich deutliche regionale Unterschiede. So lag in 2012 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in der Region Ostwürttemberg nur bei 30,5 %, in der Landeshauptstadt Stuttgart hingegen bei 51,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Stuttgart nur noch bei 1,87 Personen (Landesschnitt: 2,12 Personen).

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

1.2. Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich auch im Berichtsjahr 2013 fortgesetzt. Gegenüber dem geplanten Ergebnis wurde ein deutlich besserer Jahresüberschuss in Höhe von T€ 954,6 erreicht. Ursächlich hierfür sind Anstrengungen der Verwaltung sowie die Nichtrealisierung geplanter Maßnahmen auf Grund von nicht vorhersehbaren personellen Engpässen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 315,5 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erstmalige Vermietung unseres Neubaus Zuckerleweg 26 bis 32, der Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 104 Wohnungen neu und 32 Wohnungen erstmalig belegt. Bei rund 17,4 % 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.

Die 32 Wohnungen im Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 haben wir planmäßig im 3. Quartal 2013 vermieten können. Des Weiteren haben wir im Berichtsjahr die Modernisierung in der Marabastraße 10 bis 16 abgeschlossen. Ferner konnten wir mit dem 1. Bauabschnitt der Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59 beginnen. Die Arbeiten in den Wohnungen Hechtstraße 45 bis 51 waren zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt der Modernisierung in der Hechtstraße 53 bis 59 sowie der Neubau einer Tiefgarage im Wohngebiet Hechtstraße ist für das 2. Quartal 2014 vorgesehen. Im Berichtsjahr haben wir darüber hinaus mit der Modernisierung der Ihmlingstraße 10 begonnen. Die Arbeiten in den Wohnungen konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Der Abschluss der kompletten Maßnahme ist für das Frühjahr 2014 vorgesehen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 7.340,0 für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16, der Ihmlingstraße 10 und der Hechtstraße 45 bis 59 sowie dem Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 2.585,0 und Fremdmittel in Höhe von T€ 4.755,0 finanziert.

Das Finanzergebnis veränderte sich unwesentlich von T€ -1.048,7 im Vorjahr auf T€ -1.061,5 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 5,1 und der Rückgang der Zinserträge in Höhe von T€ 7,7. Der Anstieg der Zinsaufwendungen ist auf die Valutierung von Darlehen für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 und die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 zurückzuführen.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 28.05.2013 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen genügt.

Im Geschäftsjahr haben wir einen Techniker und einen Maler eingestellt sowie mit der Ausbildung eines Immobilienkaufmanns begonnen. Ein Maler ist im Geschäftsjahr altersbedingt in den Ruhestand gegangen. Somit hat sich die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um zwei Personen erhöht. Der moderate Anstieg der Personalkosten von T€ 17,4 ist auf 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 2013 aus.



„Die Siedler von Cannstatt“. Erstmaliges Sommerferienangebot für die Kinder unserer Genossenschaft.

Neubau Zuckerleweg 26 bis 32



*Die alten Gebäude Zuckerleweg 26, 28 und 30
vor dem Abriss.*



Die neuen Gebäude Zuckerleweg 26, 28 und 30.



1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.830,4 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6 auf 2.158 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 2.714 Anteile auf insgesamt 33.230 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 418.464,15 auf € 5.209.309,44 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten.

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	55.177,8	91,1	52.076,3	91,8	3.101,5
Finanzanlagen	88,5	0,1	61,0	0,1	27,5
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.947,0	4,9	2.445,0	4,3	502,0
Übriges Umlaufvermögen	160,4	0,3	149,4	0,3	11,0
Flüssige Mittel	2.205,7	3,6	2.010,0	3,5	195,7
Rechnungsabgrenzung	6,1	0,0	13,4	0,0	-7,3
Gesamtvermögen	60.585,5	100,0	56.755,1	100,0	3.830,4

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.096,0	1,8	1.175,8	2,1	-79,8
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	31.145,2	51,4	29.027,2	51,1	2.118,0
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.875,5	4,8	2.510,3	4,4	365,2
Übrige Verbindlichkeiten	1.221,9	2,0	1.007,4	1,8	214,5
Rechnungsabgrenzung	21,2	0,0	19,9	0,0	1,3
Gesamtkapital	60.585,5	100,0	56.755,1	100,0	3.830,4

1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	954,6	727,8	226,8
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.009,4	1.861,3	148,1
- Aktivierte Eigenleistungen	-46,6	-62,0	15,4
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	15,4	49,3	-33,9
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	9,2	19,3	-10,1
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,2	64,4	-58,2
Cash Flow nach DVFA/SG	2.948,2	2.660,1	288,1

Der Cash Flow erhöht sich gegenüber dem Vorjahr - bedingt durch die höheren Abschreibungen und den gestiegenen Jahresüberschuss - um T€ 288,1.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 80.202. Davon entfallen ca. T€ 10.197 auf Revaluierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 70.005 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:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	2.217,2	2.178,8	38,4
Betreuungstätigkeit	18,3	17,5	0,8
Kapitaldienst	-30,0	-20,8	-9,2
Deckungsbeiträge insgesamt	2.205,5	2.175,5	30,0
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.652,3	-1.593,7	-58,6
Betriebsergebnis	553,2	581,8	-28,6
Übrige Rechnung	401,4	146,0	255,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	954,6	727,8	226,8

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2013 gegenüber dem Vorjahr um T€ 38,4 erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse im Zusammenhang mit der Vermietung unseres Neubaus Zuckerleweg 26 bis 32. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 197,0 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände und der modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 9,2 und liegen damit bei lediglich 0,11% 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** hat sich geringfügig von T€ -20,7 auf T€ -30,0 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinserträgen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2013 einen Überschuss von T€ 2.205,5 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 30,0 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 58,6 auf nunmehr T€ 1.652,3. Diese Erhöhung ergibt sich durch den Anstieg der Aufwendungen für das Personal sowie die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen für die frühzeitige Umstellung unseres Zahlungsverkehrs auf das SEPA-Verfahren.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 401,4 ab. Der Anstieg um T€ 255,4 resultiert im Wesentlichen aus dem gewährten Teilschuldenerlass in Höhe von T€ 240,0 für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16.



Die Ihmlingstraße 10 erstrahlt nach der Modernisierung in neuem Glanz.

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	3,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	3,9	3,2
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,6	1,3

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,2	91,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,0	91,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,8	8,1
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	128,4	125,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	51,3	51,0
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	101,7	101,3
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	101,9	101,5
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,0	40,6

Weitere Kennzahlen

		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	Sollmieten	6,39	6,20
	$\frac{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$		
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a.	7,0	7,5
	$\frac{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$		
Durchschnittliche Leerstandsquote	durchschn. Leerstand von ME	1,8	1,5
	$\frac{\text{Anzahl der ME}}{\text{Anzahl der ME}}$		
Instandhaltungskosten je qm	Instandhaltungsaufwendungen	1,75	1,77
	$\frac{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$		

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und der sich komplett auswirkenden Vermietung des Neubaus Zuckerleweg 26 bis 32 rechnen wir für das Jahr 2014 mit Sollmieten von ca. T€ 8.740. Für das Jahr 2015 erwarten wir, bedingt durch Mietanpassungen im Bestand und nach Abschluss der Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie dem Wegfall der Miete auf Grund des Abrisses der Gebäude Ruhrstraße 73 / Pfalzstraße 72 und 73, einen geringeren Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 8.860.

Ferner rechnen wir auch für die nächsten Jahre mit einem weiteren Anstieg der Energiepreise. Bedingt durch diesen Faktor erwarten wir eine weitere Erhöhung der Betriebskosten.

In den Jahren 2014 und 2015 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59 inklusive Neubau einer Tiefgarage	4.700	2014
Planungsleistungen für den Neubau Ruhrstraße / Pfalzstraße	530	2014
Anbau von Balkonen Kienbachstraße 27 bis 35 1. Bauabschnitt	350	2014
Dichtigkeitsprüfung unser Abwasserleitungen	1.400	2014/2015

Im Frühjahr 2013 haben wir den 1. Bauabschnitt der Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 gestartet und die Modernisierung der Ihmlingstraße 10 begonnen. Die Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16 wurde im 2. Quartal 2013 abgeschlossen. Die Modernisierung der Ihmlingstraße 10 sowie der 1. Bauabschnitt in der Hechtstraße 45 bis 59 sind im Wesentlichen abgeschlossen. Für das Frühjahr 2014 sind hier noch Arbeiten an den Außenanlagen vorgesehen. Im 2. Quartal 2014 werden wir mit dem 2. Bauabschnitt der Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59 sowie dem Neubau einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen beginnen. Die Baugenehmigung für die Tiefgarage haben wir bereits erhalten. Im Zuge der Modernisierung errichten wir unser zweites Blockheizkraftwerk. Dieses Blockheizkraftwerk wird die 60 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgen und der vor Ort erzeugte Strom wird für die Beleuchtung der Treppenhäuser und der Tiefgarage genutzt. Den überschüssigen Strom werden wir in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Im 1. Halbjahr 2015 ist der Abriss der Gebäude Ruhrstraße 73 sowie Pfalzstraße 72 und 73 vorgesehen. An gleicher Stelle planen wir einen Neubau mit einer Tiefgarage. Der Beginn ist für das Geschäftsjahr 2015 vorgesehen. Derzeit führen wir für das Bauvorhaben eine Mehrfachbeauftragung durch. Für

diese und die dann folgenden Planungsarbeiten sind im Geschäftsjahr 2014 Mittel in Höhe von T€ 530 vorgesehen. Die Baukosten können erst nach Auswertung der Mehrfachbeauftragung geplant werden.

Zur Verbesserung der Wohnqualität bauen wir an den Gebäuden Kienbachstraße. 27 bis 35 erstmalig Balkone an. Der Anbau wird in 2 Bauabschnitten erfolgen. Der 1. Bauabschnitt mit der Kienbachstraße 27 bis 31 ist für das 3. Quartal 2014 vorgesehen.

Von der Stadt Stuttgart werden derzeit noch die Vorschriften für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen erarbeitet. Wir erwarten hier für das Geschäftsjahr 2014 die Veröffentlichung der entsprechenden Satzung. Da unsere Wohnungsbestände im Wesentlichen in Bad Cannstatt liegen, werden für uns auf Grund der hier vorhandenen Mineralquellen die kürzesten Ausführungsfristen gelten. Unser Unternehmen möchte hierauf frühzeitig reagieren können. Daher haben wir im Wirtschaftsplan 2014 bereits Mittel in Höhe von T€ 600 und für den Wirtschaftsplan 2015 Mittel in Höhe von T€ 800 für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen eingeplant. Sofern die Mittel nicht für diesen Zweck verwendet werden können, werden wir mit den Mitteln andere Maßnahmen vorziehen.

Die Modernisierung in der Hechtstraße 45 bis 59 werden wir komplett mit Fremdmitteln finanzieren. Für den Neubau der Tiefgarage in der Hechtstraße sind Fremdmittel in Höhe von T€ 300 vorgesehen. Den verbleibenden Betrag in Höhe von T€ 360 sowie alle anderen Maßnahmen werden wir mit Eigenmitteln in Höhe von T€ 1.480,0 finanzieren. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation werden wir im Jahr 2014 mehrere Darlehen in Höhe von T€ 2.250,0 umschulden. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung der Darlehen nutzen.

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 verantwortbar bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2014 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

In Folge der umfangreichen Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen erwarten wir für 2014 einen Anstieg der Instandhaltungskosten um rd. T€ 600, so dass wir für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400 erwarten.

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 6,29 € pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragsituation 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 Ersatzbebauungen den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil wir auf Grund 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.



Mieterfest zum Abschluss der Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16.

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. 1,35 % zu den gesamten Sollmieten bei.

1.6.2.2. Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung für ihre 100%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Wärmeversorgung durch den Betrieb von Heizzentralen. Besondere Risiken aus der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft sind nicht erkennbar.

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

1.6.2.3. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

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

2. Sonstige Angaben

2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

2.2. Finanzinstrumente

Für ein zum 31.12.2013 auslaufendes Darlehen mit einer Restschuld von T€ 400 und für 2 im Jahr 2014 auslaufende Darlehen mit einer Restschuld von T€ 630 wurden Forwardvereinbarungen getroffen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 08. April 2014



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Thomas Kermes



Fotos: Isabell Munck

Hier sind wir Zuhause!

Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 26. Juni 2013 schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann 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 Gisela Buck/
Götz Krone

Prüfungsausschuss
Vorsitzender Joachim Rybinski
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Johann Geyer

Vorstandsausschuss
Vorsitzender Dr. Andreas Göritz
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Thomas Weismann

Bau- und Wohnungsausschuss
Vorsitzender Johann Geyer
Beisitzer Jürgen Bauer
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzerin Manuela Hellstern
Beisitzer Götz Krone
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 frühzeitige Nachfolgeplanung beim Vorstand 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 behandelt. 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 dem Prozess der Vergabe von Wohnungen inklusive Mietpreisfindung und Datenmanagement. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Prozess der Wohnungsvergabe, die Festlegung der Neuvermietungsrenten sowie die Datenführung und -speicherung plausibel, sinnvoll strukturiert und jederzeit nachvollziehbar ist. Ferner hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2014 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2013 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 2013 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 31.12.2013 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2013 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2013 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 2012 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 2014 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2014 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 2013 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