

*sicher wohnen*

# Geschäftsbericht 2014

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



**BGC.**

Baugenossenschaft  
Bad Cannstatt eG

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### AKTIVA

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	31.185,00	31.185,00	20.056,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.659.390,90		51.884.640,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.110.893,47		2.185.770,00
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	767.253,00		816.226,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.459,00		165.680,00
Bauvorbereitungskosten	21.424,36		2.573,00
Geleistete Anzahlungen	54.071,76	55.857.236,59	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00		80.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	88.524,94	8.524,94
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		<b>55.976.946,53</b>	<b>55.266.214,67</b>

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Übertrag		55.976.946,53	55.266.214,67
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.747.477,37	2.747.477,37	2.946.986,77
<b>Andere Vorräte</b>			
Heizmaterial	5.015,64	5.015,64	4.043,47
<b>Geleistete Anzahlungen</b>			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	28.395,07		30.250,80
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.390,62		6.491,14
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.196,00		27.008,89
Sonstige Vermögensgegenstände	126.608,47	219.590,16	87.396,55
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.142.949,99	2.205.716,01
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		3.806,62
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.655,83	3.655,83	2.257,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.100.947,20</b>	<b>60.585.484,47</b>

## PASSIVA

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	191.217,83		214.531,02
der verbleibenden Mitglieder	5.500.302,37		5.209.309,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.658,35	5.715.178,55	6.323,72
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 109.617,63			
Vorjahr Euro 107.490,56			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.030.000,00		3.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 30.000,00			
Vorjahr Euro 100.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	13.700.000,00	18.675.643,53	13.650.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 8.317,47			
Vorjahr Euro 15.226,00			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 41.682,53			
Vorjahr Euro 654.774,00			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	289.338,88		954.627,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	71.682,53	217.656,35	754.774,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>24.608.478,43</b>	<b>24.225.661,07</b>

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Übertrag		24.608.478,43	24.225.661,07
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.005.999,00		895.636,000
Sonstige Rückstellungen	95.500,00	1.101.499,00	200.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.271.870,72		28.883.248,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.197.025,59		2.261.927,96
davon an verbundene Unternehmen Euro 465.261,99 Vorjahr Euro 472.393,30			
Erhaltene Anzahlungen	2.904.438,61		2.875.455,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	-506,02		632,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	852.627,48		1.104.739,34
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.483,46		25.372,04
Sonstige Verbindlichkeiten	94.671,14	36.366.610,98	91.220,61
davon aus Steuern: Euro 0,00 Vorjahr Euro 20,01			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 723,63 Vorjahr Euro 286,56			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		24.358,79	21.190,83
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.100.947,20</b>	<b>60.585.484,47</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.454.423,60		10.431.369,77
c) aus Betreuungstätigkeit	22.972,46		18.336,17
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	139.605,78	11.617.001,84	122.851,80
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-199.509,40	502.016,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	46.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		101.380,84	345.525,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.247.243,45	5.247.243,45	5.152.735,32
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.271.629,83</b>	<b>6.313.964,55</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.146.033,91		1.102.997,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	465.281,61	1.611.315,52	350.068,26
davon für Altersversorgung:			
Euro 233.369,52			
Vorjahr Euro 133.385,86			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.147.538,44	2.009.411,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		651.443,67	545.911,23
<b>Übertrag</b>		<b>1.861.332,20</b>	<b>2.305.575,64</b>

	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
Übertrag		1.861.332,20	2.305.575,64
Erträge aus Beteiligungen	3.300,00		1.650,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
Euro 3.300,00			
Vorjahr Euro 1.650,00			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	514,78		514,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.188,36	13.003,14	10.687,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.147.065,83	1.074.352,03
davon aus Verbindlichkeiten verbundenen Unternehmen:			
Euro 22.472,45			
Vorjahr Euro 22.805,31			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 42.288,00			
Vorjahr Euro 42.896,00			
<b>Ergebnis der Geschäftstätigkeit</b>		727.269,51	1.244.075,86
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,76	0,00
Sonstige Steuern		437.931,39	289.448,50
<b>Jahresüberschuss</b>		289.338,88	954.627,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		71.682,53	754.774,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>217.656,35</b>	<b>199.853,36</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2014

---

### 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 2014 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 4,53 % 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 31.12.2014 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	41.632,64	21.677,69	1.306,62	0,00	0,00	30.818,71	31.185,00	10.548,69
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.221.946,13	2.748.238,54	0,00	523,60	0,00	37.311.317,37	52.659.390,90	1.974.011,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	498.170,82	2.110.893,47	74.876,53
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	212.068,73	767.253,00	48.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.320,97	46.994,25	94.122,81	0,00	0,00	252.733,41	141.459,00	39.128,35
Bauvorbereitungskosten	2.573,00	19.374,96	0,00	-523,60	0,00	0,00	21.424,36	0,00
Geleistete Anzahlungen Grundstücke	0,00	54.071,76	0,00	0,00	0,00	0,00	54.071,76	0,00
	91.410.091,53	2.868.679,51	94.122,81	0,00	0,00	38.327.411,64	55.857.236,59	2.136.989,75
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00	0,00	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
	88.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.524,94	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>91.540.249,11</b>	<b>2.890.357,20</b>	<b>95.429,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.358.230,35</b>	<b>55.976.946,53</b>	<b>2.147.538,44</b>

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.747.477,37 (Vorjahr Euro 2.946.986,77) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Personalkosten	Euro	30.000
Prüfungskosten 2014	Euro	22.000
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	18.000
Berufsgenossenschaft	Euro	12.000
Steuerberatung	Euro	10.000
Urlaub	Euro	3.500

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	30.271.870,72 (28.883.248,62)	1.517.685,76 (1.494.245,59)	5.474.632,26 (5.251.996,75)	23.279.552,70 (22.137.006,28)	30.271.870,72 (28.883.248,62)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.197.025,59 (2.261.927,96)	67.935,66 (64.902,37)	305.013,01 (291.393,91)	1.824.076,92 (1.905.631,68)	2.197.025,59 (2.261.927,96)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.904.438,61 (2.875.455,52)	2.904.438,61 (2.875.455,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	-506,02 (632,48)	-506,02 (632,48)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	852.627,48 (1.104.739,34)	852.627,48 (1.104.739,34)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	46.483,46 (25.372,04)	46.483,46 (25.372,04)				
Sonstige Verbindlichkeiten	94.671,14 (91.220,61)	94.671,14 (91.220,61)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>36.366.610,98</b> <b>(35.242.596,57)</b>	<b>5.483.336,09</b> <b>(5.656.567,95)</b>	<b>5.779.645,27</b> <b>(5.543.390,66)</b>	<b>25.103.629,62</b> <b>(24.042.637,96)</b>	<b>32.468.896,31</b> <b>(31.145.176,58)</b>	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

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 31.12.2014 Euro 2.015.000 noch nicht valutiert. Für 2 im Jahr 2016 auslaufende Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von Euro 2.350.000 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 1.280.000. Hiervon entfallen im Wesentlichen rund Euro 1.200.000 auf die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59.

Aus dem Kaufvertrag für die Gebäude im Geranienweg 2 bis 8 besteht eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von 650.000 Euro. Diese ist Anfang Januar 2015 zur Zahlung fällig. Das zum Einsatz kommende Darlehen in Höhe von 350.000 Euro wurde bereits zum 31.12.2014 valutiert. Der Übergang von Nutzen und Lasten wurde für den 01.01.2015 vereinbart. Die Gebäude befinden sich auf einem Erbbaugrundstück und sind bis Anfang 2022 noch öffentlich gefördert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 465.261,99 (Vorjahr Euro 472.393,30). Hiervon sind 7.480,52 Euro (Vorjahr Euro 7.131,31) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

Für 2 Liegenschaften erfolgte die Abrechnung der Heizkosten erst im Jahr 2014, da wir von dem beauftragten Wärmemessdienst die Abrechnung nicht im Kalenderjahr 2013 vorliegen hatten. Unser Unternehmen führt derzeit eine stufenweise Umstellung der Heizkostenabrechnungsperioden auf den 31.12. durch. Bedingt durch die Umstellung wurden teilweise schon Heizkosten im Jahr 2014 abgerechnet. Die Erlöse aus der Heizkostenabrechnung sowie die Bestandsverminderungen sind mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar. Die Umstellung werden wir im Jahr 2015 abschließen.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 639.599,64 (Vorjahr Euro 692.744,85).

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 2014 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 4,53 % 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. Es besteht eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 68.113,75 (Vorjahr 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 31.12.2014 Euro 447.265,44; Jahresüberschuss Euro 51.745,20.

#### **BGC Hausmeisterservice GmbH**

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Eigenkapital per 31.12.2014 Euro 90.421,77; Jahresüberschuss Euro 14.975,20.

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	6	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Hauswarte etc.	0	6
	16	7

#### 5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2014

Anfang	2.158
Zugang	112
Abgang	98
Ende	2.172

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 290.992,93 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



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 14. April 2015



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Thomas Kermes

# Lagebericht 2014

---

## 1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.172 Genossenschaftsmitgliedern mit 35.062 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, 1.638 Wohnungen, 887 Abstellplätze in Garagen und im Freien, 2 Kindergärten, 1 Gemeinschaftsraum und 3 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2014 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1. Rahmenbedingungen 2014

Das Bruttoinlandsprodukt ist trotz weltweiter Krise im Jahr 2014 so stark gestiegen wie seit 2011 nicht mehr. Besonders im 1. Quartal 2014 startete die Wirtschaft schwungvoll. Allerdings ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen spürbar nach, so dass nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) für Baden-Württemberg für das Jahr 2014 ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet wird. Das Bruttoinlandsprodukt für Gesamtdeutschland stieg laut Statistischem Bundesamt um 1,5 %. Für das Jahr 2015 wird bezogen auf Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet. Für Gesamtdeutschland 2015 rechnet die OECD mit einem Wachstum von 1,1 % und die Bundesbank mit einem Wachstum von 1,0 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland ist 2014 das achte Jahr in Folge auf einen Rekordwert gestiegen. Im Schnitt hatten 42,6 Millionen Personen eine Arbeitsstelle. Dies waren 372.000 Personen oder 0,9 % mehr als im Vorjahr. Auch in Baden-Württemberg waren 2014 so viele Menschen erwerbstätig wie nie zuvor. So stieg die Erwerbstätigkeit um 71.100 Menschen oder 1,2 % auf fast 6,02 Millionen Personen. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Deutschland nur leicht auf 6,7 %. Baden-Württemberg schnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,0 % deutlich besser als der Bundesdurchschnitt ab und hatte nach Bayern (3,8 %) erneut die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Auch die Region Stuttgart lag mit rund 4,2 % spürbar unter der bundesweiten Quote. Für 2015 rechnen Experten damit, dass der Arbeitsmarkt auf Rekordniveau bleibt. So prognostiziert das Jahresgutachten der Wirtschaftsweisen für 2015 eine Erwerbstätigkeit von 42,79 Millionen Personen und eine konstante Arbeitslosenquote von 6,7 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird - ebenso wie für Gesamtdeutschland - ein Preisanstieg von 0,9 % ausgewiesen. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Der Leitzins befand sich sowohl in den USA als auch in Europa am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen noch weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrogen die Bestkonditionen für Darlehen mit

einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken. Dies lässt die Kapitalanlage in Immobilien weiterhin sehr attraktiv erscheinen.

Sowohl die Zahl der Unternehmensinsolvenzen als auch die Zahl der Privatsolvenzen ging erfreulicherweise in Deutschland in 2014 deutlich zurück. So sank laut Creditreform die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um 8,9 % auf 23.800, was den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung vor 15 Jahren bedeutet. In Baden-Württemberg kam es sogar zu einem Rückgang um 9,3 % auf 1.833 Verfahren. Die Privat- bzw. Verbraucherinsolvenzen reduzierten sich bundesweit um 4,9 % auf 86.900 Fälle, in Baden-Württemberg um 3,2 % auf 10.641 Fälle. Diesen Entwicklungen gegenläufig stieg 2014 zum vierten Mal in Folge in Stuttgart die Zahl der Schuldner. Der Schuldneranteil in der Landeshauptstadt liegt mit 10,92 % deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt und auf einem bisherigen Höchststand. Rund 55.200 Stuttgarter sind überschuldet und somit nicht mehr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in absehbarer Zeit nachzukommen.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg sowohl in Baden-Württemberg als auch in Stuttgart auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen 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. Bildeten 1961 noch 2,9 Personen in Baden-Württemberg einen Haushalt so liegt der Landesschnitt nun bereits bei 2,1 Personen und der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in 2012 bei 38,2 %. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag in 2012 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in der Landeshauptstadt Stuttgart bereits bei rund 50 %, in der Region Ostwürttemberg nur bei rund 30 %. Auch lag die durchschnittliche Haushaltgröße in Stuttgart mit 1,87 Personen signifikant unter dem Landesschnitt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Der baugewerbliche Umsatz im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,2% an. Die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

## **1.2. Geschäftsentwicklung**

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres - welche durch Sonderfaktoren wie den Teilschuldenerlass für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 (T€ 240) und aktivierte Eigenleistungen (rd. T€ 50) verstärkt worden war - hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Auch konnten die für 2014 geplanten Instandsetzungsmaßnahmen im vorgesehenen finanziellen Umfang durchgeführt werden. Auf Grund der unklaren rechtlichen Rahmenbedingungen wurde im Berichtsjahr lediglich der geplante Beginn der Dichtigkeitsprüfungen unserer Abwasserleitungen verschoben. Im Gegenzug haben wir jedoch den Anbau der Balkone in der Kienbachstraße 27 bis 35 komplett durchgeführt. Im Vorjahr führten personelle Engpässe im technischen Bereich noch zu geringeren Instandsetzungsausgaben, die das Jahresergebnis 2013 um weitere rd. 220 T€ ansteigen ließen. Insgesamt wurde im Berichtsjahr 2014 der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 300 nahezu erreicht.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 342,1 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erstmalige ganzjährige 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 113 Wohnungen neu belegt. Bei rund 17,7 % aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Bodenbelagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Bäder sowie die Erneuerung der Elektrik. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnstandard anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im September 2014 konnten wir den Kaufvertrag für die Wohnanlage Geranienweg 2 bis 8 notariell beurkunden. Somit gehen zum 01.01.2015 26 Wohnungen und 14 Stellplätze in einer Tiefgarage in unseren Bestand über. Die Gebäude befinden sich auf einem Erbbaugrundstück der Stadt Stuttgart. Das Erbbaurecht endet am 31.12.2080.

Im Berichtsjahr konnten wir planmäßig mit dem 2. Bauabschnitt der Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59 sowie dem Neubau der Tiefgarage beginnen. Die Arbeiten in den Wohnungen Hechtstraße 53 bis 59 waren zum Bilanzstichtag so gut wie abgeschlossen. Für das 2. Quartal 2015 ist die Fertigstellung der Außenanlage vorgesehen. Darüber hinaus konnten wir die Modernisierung der Ihmlingstraße 10 abschließen. An die Gebäude Kienbachstraße 27 bis 35 haben wir erstmalig Balkone angebaut. Diese Maßnahme konnten wir im Wesentlichen auch abschließen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 3.770,0 für die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 und der Ihmlingstraße 10 sowie dem Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 725,0 und Fremdmittel in Höhe von T€ 3.045,0 finanziert.

Das Finanzergebnis erhöht sich von T€ -1.061,5 im Vorjahr auf T€ -1.134,1 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 72,7. Der Anstieg der Zinsaufwendungen ist auf die Valutierung von Darlehen für die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie die hierfür angefallenen Bereitstellungszinsen zurückzuführen. Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 06.08.2014 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Zwei Hausmeister sowie ein nebenamtlicher Hauswart sind altersbedingt in den Ruhestand gegangen. Ein nebenamtlicher Hauswart wurde neu eingestellt. Darüber hinaus lief bei einer kaufmännischen Mitarbeiterin das befristete Arbeitsverhältnis aus. Ferner wurde der bisherige Prokurist in den Vorstand bestellt. Somit hat sich die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um vier Personen verringert. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 158,2 ist größtenteils auf die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die moderate 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 2014 aus.



*Active Genossenschaft: Sommerferienangebot für Kinder und Vernissage mit Gisela Buck.*

## Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59



*Die Gebäude in der Hechtstraße 45 bis 59 vor der Modernisierung.*



*Die modernisierten Gebäude in der Hechtstraße 45 bis 59.*





### 1.3. Lage der Gesellschaft

#### 1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.515,4 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 auf 2.172 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 1.832 Anteile auf insgesamt 35.062 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 290.992,93 auf € 5.500.302,37 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Auf Grund der aktuellen Kapitalmarktlage hat der Vorstand beschlossen, die Zeichnung von weiteren Anteilen zeitlich befristet auf die Ansparung der Dividende zu beschränken.

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	55.888,4	90,0	55.177,8	91,1	710,6
Finanzanlagen	88,5	0,1	88,5	0,1	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.747,5	4,4	2.947,0	4,9	-199,5
Übriges Umlaufvermögen	229,9	0,4	160,4	0,3	69,5
Flüssige Mittel	3.142,9	5,1	2.205,7	3,6	937,2
Rechnungsabgrenzung	3,7	0,0	6,1	0,0	-2,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.100,9</b>	<b>100,0</b>	<b>60.585,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.515,4</b>

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>	24.608,4	39,6	24.225,7	40,0	382,7
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	1.101,5	1,8	1.096,0	1,8	5,5
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	32.468,8	52,2	31.145,2	51,4	1.323,6
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.904,4	4,8	2.875,5	4,8	28,9
Übrige Verbindlichkeiten	993,5	1,6	1.221,9	2,0	-228,4
Rechnungsabgrenzung	24,3	0,0	21,2	0,0	3,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>62.100,9</b>	<b>100,0</b>	<b>60.585,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.515,4</b>

### 1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	289,3	954,6	-665,3
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.147,5	2.009,4	138,1
- Aktivierte Eigenleistungen	0	-46,6	46,6
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	110,4	15,4	95,0
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	13,3	9,2	4,1
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,8	6,2	-2,4
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>2.564,3</b>	<b>2.948,2</b>	<b>-383,0</b>

Der Cash Flow verringert sich gegenüber dem Vorjahr - bedingt durch den gesunkenen Jahresüberschuss - um T€ 383,0.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 76.806. Davon entfallen ca. T€ 9.700 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 67.106 auf weitere Reserven aus den im Jahr 2013 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:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
<b>Deckungsbeitrag</b> aus			
Hausbewirtschaftung	2.073,2	2.217,2	-144,0
Betreuungstätigkeit	23,0	18,3	4,7
Kapitaldienst	-29,3	-30,0	0,7
Deckungsbeiträge insgesamt	2.066,9	2.205,5	-138,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.877,2	-1.652,3	-224,9
Betriebsergebnis	189,70	553,2	-363,5
Übrige Rechnung	99,6	401,4	-301,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>289,3</b>	<b>954,6</b>	<b>-665,3</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um T€ 144,0 reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Instandhaltungskosten, den Abschreibungen sowie den Zinsaufwendungen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 277,3 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände, der modernisierungsbedingten Mietminderungen sowie dem geplanten Neubauvorhaben in der Ruhrstraße und Pfalzstraße. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 13,3 und liegen damit bei lediglich 0,15% 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€ -30,0 auf T€ -29,3 verbessert. Die Verbesserung beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Erträgen aus unseren Beteiligungen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2014 einen Überschuss von T€ 2.066,9 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 138,6 reduziert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 224,9 auf nunmehr T€ 1.877,2. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils durch die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die moderate Anpassung der Gehälter.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 99,6 ab. Die Reduzierung um T€ 301,8 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des im Vorjahr gewährten Teilschuldenerlass in Höhe von T€ 240,0 für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 sowie der im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für die Umsetzung unserer Mieter aus den Gebäuden Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72 und 73, welche im Jahr 2015 zum Abriss vorgesehen sind.



*Die Häuser in der Kienbachstr. 27 bis 35 haben erstmalig Balkone erhalten.*

#### 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

##### Rentabilitätskennzahlen

		%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,3	3,3
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	1,2	3,9
<b>Return On Investment</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,5	1,6

##### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,1	91,2
<b>Sachanlagenintensität</b>	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,0	91,0
<b>Umlaufintensität</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,9	8,8
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	131,9	128,4
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	52,3	51,3
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	103,7	101,7
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	103,9	101,9
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	39,6	40,0

<b>Weitere Kennzahlen</b>		€/%	€/% Vorjahr
<b>Durchschnittsmiete</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,58	6,39
<b>Fluktuationsrate</b>	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,6	7,0
<b>Durchschnittliche Leerstandsquote</b>	$\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	2,6	1,8
<b>Instandhaltungskosten je qm</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,92	1,75

## 1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und nach Abschluss der Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie dem Kauf des Geranienwegs 2 bis 8 rechnen wir für das Jahr 2015 mit Sollmieten von ca. T€ 8.960. In der Prognose haben wir den Wegfall der Mieten auf Grund des Abrisses der Gebäude Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72, 73 bereits ab Mitte 2015 berücksichtigt. Für das Jahr 2016 erwarten wir, bedingt durch Mietanpassungen im Bestand sowie dem ganzjährigen Wegfall der Miete auf Grund des Abrisses der Gebäude Ruhrstraße 73 / Pfalzstraße 72 und 73, einen geringeren Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 9.040.

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 2015 und 2016 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Modernisierung Stichlingweg 10 bis 21	4.200	2015
Modernisierung Hechtstr. 45 bis 59 Restarbeiten	1.390	2015
Dichtigkeitsprüfung unser Abwasserleitungen	1.400	2015/2016
Planungsleistungen für den Neubau Ruhrstraße / Pfalzstraße	450	2015

Im 2. Quartal 2014 haben wir mit dem 2. Bauabschnitt der Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 und dem Neubau einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen in der Hechtstraße begonnen. Im Frühjahr 2015 haben wir noch die Arbeiten an den Außenanlagen für den 2. Bauabschnitt der Hechtstraße 45 bis 59 sowie weitere Restarbeiten an den Gebäuden und in den Dachgeschosswohnungen durchgeführt. Im 2. Quartal 2015 werden wir mit der Modernisierung Stichlingweg 10 bis 21 beginnen. Im Zuge der Modernisierung errichten wir unser drittes Blockheizkraftwerk. Dieses Blockheizkraftwerk wird die 34 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgen und der vor Ort erzeugte Strom wird für die Beleuchtung der Treppenhäuser genutzt. Den überschüssigen Strom werden wir in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Im 2. 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. Die im Jahr 2014 vorgesehene Mehrfachbeauftragung wurde erfolgreich abgeschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einer gemeinsamen Sitzung für einen Entwurf ausgesprochen. Derzeit führen wir noch Gespräche mit dem Baurechtsamt sowie den Nachbarn zu der Gestaltung der neuen Gebäude und dem Umfang der baulichen Nutzung des Grundstückes durch. Erst im Anschluss an die Gespräche wird der Umfang des Neubaus feststehen und eine Kostenermittlung durchgeführt. Wir werden daher an dieser Stelle noch keine Angaben zu den geplanten Baukosten machen.

Mit dem Abriss der Gebäude sowie dem Neubau möchten wir im Jahr 2015 beginnen. Die Entmietung der Bestandsgebäude konnte Ende 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit laufen bereits die Planungsarbeiten sowie die Baugrunduntersuchung. Für diese und die dann folgenden Planungsarbeiten sind im Geschäftsjahr 2015 bereits Mittel in Höhe von T€ 450 vorgesehen.

Zur Verbesserung der Wohnqualität haben wir an den Gebäuden Kienbachstraße 27 bis 35 erstmalig Balkone angebaut. Der Anbau war ursprünglich in 2 Bauabschnitten vorgesehen. Die Ausführung der Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserkanäle haben wir auf Grund rechtlicher Unsicherheiten um 1 Jahr verschoben, im Wirtschaftsplan 2015 jedoch bereits Mittel in Höhe von T€ 600 und im Wirtschaftsplan 2016 Mittel in Höhe von T€ 800 für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen eingeplant. Auf Grund der geänderten Planung haben wir uns entschlossen, den 2. Bauabschnitt des Balkonbaus vorzuziehen, so dass wir im Geschäftsjahr an allen Gebäuden der Kienbachstraße 27 bis 35 Balkone angebaut haben.

Die Modernisierung in der Hechtstraße 45 bis 59 werden wir komplett mit Fremdmitteln finanzieren. Für den Neubau der Tiefgarage in der Hechtstraße haben wir bereits Fremdmittel in Höhe von T€ 300 verwendet. Für die Sanierung des Stichlingwegs 10 bis 21 werden wir Fremdmittel in Höhe von T€ 3.800 verwenden. Den verbleibenden Betrag in Höhe von T€ 400 sowie alle anderen Maßnahmen werden wir mit Eigenmitteln in Höhe von T€ 2.610 finanzieren. Die Finanzierung des Neubausvorhaben Ruhrstraße / Pfalzstraße wird erst nach der Vorlage der Kostenplanung festgelegt. Auch für diese Maßnahme ist der Einsatz von Fremdkapital vorgesehen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Jahr 2014 mehrere Darlehen in Höhe von T€ 2.250,0 umgeschuldet. Für 2 Darlehen haben wir im Geschäftsjahr 2014 bereits Forwardvereinbarungen in Höhe von T€ 2.350 für das Jahr 2016 abgeschlossen. 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 2015 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

In Folge der umfangreichen Modernisierung des Stichlingwegs 10 bis 21, der Restarbeiten in der Hechtstraße 45 bis 59 sowie der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2015, analog dem Vorjahr, einen Jahresüberschuss von rd. T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2016 ebenfalls einen Jahresüberschuss von rd. T€ 300.

## **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. Zum 01.01.2015 haben wir im Geranienweg 2 bis 8 weitere 26 öffentlich geförderte Wohnungen gekauft. Die öffentliche Förderung dieser Objekte läuft Anfang 2022 aus.

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 6,39 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gegenüber den im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragsituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Der Hauptteil der Erlösschmälerungen ist auf den geplanten Abriss der Gebäude Ruhrstraße / Pfalzstraße sowie die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 und des Stichlingwegs 10 bis 21 zurückzuführen.

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.



Jährliche Hocketse unseres Nachbarschaftstreffs „Badbrunnen“ in der Nürnberger Straße 176.

Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten 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. 1,42 % 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 2 im Jahr 2016 auslaufende Darlehen mit einer Restschuld von T€ 2.350 wurden Forwardvereinbarungen getroffen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 14. April 2015



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Thomas Kermes





Fotos: Isabell Munck

Hier sind wir Zuhause!

## Bericht des Aufsichtsrates

---

Mit der Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2014 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 Gisela Buck/  
Götz Krone

**Prüfungsausschuss**  
Vorsitzender Joachim Rybinski  
Beisitzerin Manuela Hellstern  
Beisitzer Johann Geyer

**Präsidialausschuss**  
Vorsitzender Dr. Andreas Göritz  
Beisitzerin Gisela Buck  
Beisitzer Thomas Weismann

**Bauausschuss**  
Vorsitzender Götz Krone  
Beisitzerin Gisela Buck  
Beisitzer Thomas Weismann

**Bestandsausschuss**  
Vorsitzender Johann Geyer  
Beisitzerin Manuela Hellstern  
Beisitzerin Angelika Metke  
Beisitzer Jürgen Bauer  
Beisitzer Joachim Rybinski



*BGC-Aufsichtsrat*

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 19 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon 8 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, den Kauf des Objektes Geranienweg 2 bis 8 sowie die Vorbereitung des Neubauvorhabens Ruhr-/Pfalzstraße. 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 der Umsetzung des Themas „Compliance“. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass das Bewusstsein für dieses Thema im Unternehmen vorhanden ist, dass es aufgrund einer umfassenden Betriebsvereinbarung klare Richtlinien für Mitarbeiter und Geschäftspartner gibt und dass es seit einiger Zeit zu keinerlei Vorkommnissen mehr kam. Ferner hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2015 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bau- und Wohnungsausschuss wurde im Berichtsjahr 2014 in einen Bauausschuss und einen Bestandsausschuss aufgeteilt. Der Bauausschuss wird sich zukünftig primär mit den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft befassen. Hierzu wurden erste strategische Überlegungen angestellt. Der Bestandsausschuss wird in Zukunft die Gebäude und Außenanlagen der Genossenschaft begehen, um sich vor Ort jeweils ein Bild über den Zustand der Wohnanlagen zu machen. Neben der Neuorganisation der Begehungen führte der Bestandsausschuss einen ersten Umgang in 2014 durch. Dabei konnte festgestellt werden, dass – bis auf kleine Hinweise – die Wohnanlage in einem sehr guten Zustand angetroffen wurde.

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 2014 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 31.12.2014 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2014 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2014 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 2013 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 2015 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2015 scheidet turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone 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 2014 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