

# Geschäftsbericht 2015

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



**BGC.**

Baugenossenschaft  
Bad Cannstatt eG

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### AKTIVA

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	34.265,00	34.265,00	31.185,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.651.976,64		52.659.390,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.036.016,97		2.110.893,47
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	718.280,00		767.253,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.038,00		141.459,00
Bauvorbereitungskosten	229.826,75		21.424,36
Geleistete Anzahlungen	8.274,64	57.931.157,10	54.071,76
<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>58.053.947,04</b>	<b>55.976.946,53</b>

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Übertrag		58.053.947,04	55.976.946,53
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.529.384,31	2.529.384,31	2.747.477,37
<b>Andere Vorräte</b>			
Heizmaterial	6.668,96	6.668,96	5.015,64
<b>Geleistete Anzahlungen</b>			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.375,05		28.395,07
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.619,11		29.390,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	101.394,72		35.196,00
Sonstige Vermögensgegenstände	403.607,64	550.996,52	126.608,47
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.539.255,34	3.142.949,99
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.993,26	2.993,26	3.655,83
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.688.557,11</b>	<b>62.100.947,20</b>

## PASSIVA

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.258,55		191.217,83
der verbleibenden Mitglieder	5.578.812,20		5.500.302,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.277,22	5.788.347,97	23.658,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 109.667,80			
Vorjahr Euro 109.617,63			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.070.000,00		3.030.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 40.000,00			
Vorjahr Euro 30.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	13.820.000,00	18.835.643,53	13.700.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 9.836,70			
Vorjahr Euro 8.317,47			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 110.163,30			
Vorjahr Euro 41.682,53			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	378.915,76		289.338,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	150.163,30	228.752,46	71.682,53
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>24.852.743,96</b>	<b>24.608.478,43</b>

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Übertrag		24.852.743,96	24.608.478,437
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.051.893,00		1.005.999,00
Sonstige Rückstellungen	254.900,00	1.306.793,00	95.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.674.021,32		30.271.870,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.129.089,93		2.197.025,59
davon an verbundene Unternehmen Euro 457.781,47 Vorjahr Euro 465.261,99			
Erhaltene Anzahlungen	2.783.950,03		2.904.438,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.757,23		-506,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.160,31		852.627,48
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.013,07		46.483,46
Sonstige Verbindlichkeiten	66.718,47	37.502.710,36	94.671,14
davon aus Steuern: Euro 2,00 Vorjahr Euro 0,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 391,76 Vorjahr Euro 723,63			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		26.309,79	24.358,79
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.688.557,11</b>	<b>62.100.947,20</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.698.376,45		11.454.423,60
c) aus Betreuungstätigkeit	22.526,63		22.972,46
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	146.282,56	11.867.185,64	139.605,78
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-218.093,06	-199.509,40
Sonstige betriebliche Erträge		399.909,15	101.380,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.902.800,76	5.902.800,76	5.247.243,45
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.146.200,97</b>	<b>6.271.629,83</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.130.817,34		1.146.033,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	363.674,07	1.494.491,41	465.281,61
davon für Altersversorgung:			
Euro 143.702,25			
Vorjahr Euro 233.369,52			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.254.879,59	2.147.538,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		593.914,05	651.443,67
<b>Übertrag</b>		<b>1.802.915,92</b>	<b>1.861.332,20</b>

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Übertrag		1.802.915,92	1.861.332,20
Erträge aus Beteiligungen	3.300,00		3.300,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
Euro 3.300,00			
Vorjahr Euro 3.300,00			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	566,03		514,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.490,62	7.356,65	9.188,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.097.944,76	1.147.065,83
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro 22.123,24			
Vorjahr Euro 22.472,45			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 44.254,00			
Vorjahr Euro 42.288,00			
<b>Ergebnis der Geschäftstätigkeit</b>		712.327,81	727.269,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,76
Sonstige Steuern		333.412,05	437.931,39
<b>Jahresüberschuss</b>		378.915,76	289.338,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		150.163,30	71.682,53
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>228.752,46</b>	<b>217.656,35</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2015

---

### 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 2015 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 3,89 % 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 Euro	Umwidmung (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert zum 31.12.2015 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	62.003,71	16.433,91	1.585,68	0,00	0,00	42.586,94	34.265,00	13.353,91
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.970.708,27	4.028.314,94	11.345,52	54.071,76	0,00	39.389.772,81	54.651.976,64	2.078.455,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	573.047,32	2.036.016,97	74.876,50
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	261.041,73	718.280,00	48.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	394.192,41	81.799,74	13.080,82	0,00	0,00	278.873,33	184.038,00	39.220,74
Bauvorbereitungskosten	21.424,36	208.595,39	193,00	0,00	0,00	0,00	229.826,75	0,00
Geleistete Anzahlungen Grundstücke	54.071,76	8.274,64	0,00	-54.071,76	0,00	0,00	8.274,64	0,00
	94.184.648,23	4.326.984,71	24.619,34	0,00	0,00	40.555.856,50	57.931.157,10	2.241.525,68
<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>94.335.176,88</b>	<b>4.343.418,62</b>	<b>26.205,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.598.443,44</b>	<b>58.053.947,04</b>	<b>2.254.879,59</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.529.384,31 (Vorjahr Euro 2.747.477,37) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Unterlassene Instandhaltung	Euro	150.000
Personalkosten	Euro	35.000
Prüfungskosten 2015	Euro	25.000
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	19.000
Berufsgenossenschaft	Euro	12.000
Steuerberatung	Euro	10.000
Urlaub	Euro	3.900

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.674.021,32 (30.271.870,72)	1.708.625,20 (1.517.685,76)	6.934.803,53 (5.474.632,26)	23.030.592,59 (23.279.552,70)	31.674.021,32 (30.271.870,72)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.129.089,93 (2.197.025,59)	71.110,77 (67.935,66)	390.133,16 (305.013,01)	1.667.846,00 (1.824.076,92)	2.129.089,93 (2.197.025,59)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.783.950,03 (2.904.438,61)	2.783.950,03 (2.904.438,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.757,23 - (506,02)	160.757,23 - (506,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.160,31 (852.627,48)	676.160,31 (852.627,48)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	12.013,07 (46.483,46)	12.013,07 (46.483,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten	66.718,47 (94.671,14)	66.718,47 (94.671,14)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.502.710,36 (36.366.610,98)</b>	<b>5.479.335,08 (5.483.336,09)</b>	<b>7.324.936,69 (5.779.645,27)</b>	<b>24.698.438,59 (25.103.629,62)</b>	<b>33.803.111,25 (32.468.896,31)</b>	<b>GPR 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 des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 wurden 2 Darlehen in Höhe von Euro 3.800.000 beantragt und bewilligt. Hiervon waren bis zum 31.12.2015 Euro 2.440.000 noch nicht valuiert. Für 2 im Jahr 2016 auslaufende Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von Euro 2.350.000 geschlossen. Für insgesamt 6 in den Jahren 2017 bis 2019 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 5.850.000 vereinbart.

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 1.000.000. Hiervon entfallen im Wesentlichen rund Euro 600.000 auf die Modernisierung Stichlingweg 10, 12 und 17 bis 21 und rund Euro 400.000 auf das Neubauvorhaben Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73.

Aus dem Kaufvertrag für die Mannheimer Straße 27 besteht eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von Euro 980.000. Diese ist Anfang Januar 2016 zur Zahlung fällig. Das zum Einsatz kommende Darlehen in Höhe von Euro 500.000 wird im Geschäftsjahr 2016 valuiert. Der Übergang von Nutzen und Lasten wurde für den 01.01.2016 vereinbart.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 457.781,47 (Vorjahr Euro 465.261,99). Hiervon sind Euro 7.846,81 (Vorjahr Euro 7.480,52) 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 hat eine stufenweise Umstellung der Heizkostenabrechnungsperioden auf den 31.12. durchgeführt. Wir konnten die Umstellung erfolgreich abschließen. Bedingt durch die Umstellung im Jahr 2014 wurden teilweise schon Heizkosten im Jahr 2014 abgerechnet. Die Abrechnung für die Umstellung aus dem Jahr 2015 werden wir erst im Geschäftsjahr 2016 vornehmen. Die Erlöse aus der Heizkostenabrechnung sowie die Bestandsverminderungen sind mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar.

Für die energetische Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 haben wir einen einmaligen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 270.000 erhalten. Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ und die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 681.298,05 (Vorjahr Euro 639.599,64).

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 2015 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 3,89 % 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 79.434,18 (Vorjahr Euro 68.113,75) 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 31.12.2015 Euro 492.596,73; Jahresüberschuss Euro 48.631,29.

#### **BGC Hausmeisterservice GmbH**

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Eigenkapital per 31.12.2015 Euro 99.438,71; Jahresüberschuss Euro 9.016,94.

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	5
	16	6

#### 5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2015:

Anfang	2.172
Zugang	120
Abgang	107
Ende	2.185

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 78.509,83 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

Herr Licht ist mit Ablauf des 30.06.2015  
aus dem Vorstand ausgeschieden.



Peter Hasmann

Thomas Kermes

#### 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 19. April 2016

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

# Lagebericht 2015

---

## 1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.185 Genossenschaftsmitgliedern mit 35.553 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, 1.664 Wohnungen, 941 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 2015 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1. Rahmenbedingungen 2015

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch war die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. So wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für Gesamtdeutschland vermeldet das Statistische Bundesamt einen preisbereinigten Anstieg von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2016 prognostiziert das Statistische Landesamt für Baden-Württemberg eine Zunahme des realen BIP von rund 1,5 %, die Landesbank BW ein Wachstum vom 1,9 %. Bundesweit wird von der Deutschen Bundesbank ein Wachstum von 1,8 % vorausgesagt.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau sowohl in Deutschland als auch in Baden-Württemberg fortgesetzt und sorgte für eine Rekordbeschäftigung. So waren in Deutschland im Jahr 2015 rund 43 Millionen Menschen erwerbstätig. Damit lag die Zahl um 324.000 Personen bzw. 0,8 % höher als im Vorjahr. In Baden-Württemberg stieg die Beschäftigung um 54.500 Erwerbstätige auf rund 6,07 Millionen Menschen. Dies entspricht einer Steigerung von 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Arbeitslosenquote sank erfreulicherweise im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland von 6,7 % in 2014 auf 6,4 % in 2015. Im Durchschnitt waren rund 2,79 Millionen Personen ohne Arbeit. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich 2015 im Schnitt auf 227.100 Personen. Dies sind 3.300 Personen oder 1,4 % weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag damit in Baden-Württemberg bei 3,8 %, nach Bayern (3,6 %) der niedrigste Wert in Deutschland. Die Region Stuttgart verbesserte sich von 4,2 % in 2014 auf 3,9 % in 2015 und liegt damit ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2015 in Deutschland lediglich 0,25 %. Baden-Württemberg lag mit 0,2 % sogar noch knapp darunter. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preistrückgang bei Mineralölprodukten hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung (Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar) jedoch gebremst. Für 2016 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Nettokaltmiete und Mietnebenkosten) lagen im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 in Baden-Württemberg mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch einen Preistrückgang um 5 % bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei erhöhten sich die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden im selben Zeitraum um 1,1 %. Bei den Ausbuarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Der seit September 2014 bestehende Leitzins von nur 0,05 % blieb das gesamte Jahr 2015 unverändert. Hierdurch soll die Wirtschaft angekurbelt werden. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend dieser lockeren Geldpolitik haben auch die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief mit rund 0,95 % bei 10jähriger Zinsfestschreibung erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende 2015 sanken die Bauzinsen wieder bis auf rund 1,3 % ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren deutlichen Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In Deutschland sanken sie 2015 laut Creditreform im Vergleich zum Vorjahr um 8,6 % auf 79.030 Verfahren. Dies war der fünfte Rückgang in Folge und stellt gleichzeitig den niedrigsten Stand seit 2005 dar. In Baden-Württemberg wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2015 insgesamt 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Mit dieser Entwicklung einhergehend ist auch in Stuttgart erstmals seit 2009 die Zahl der überschuldeten Personen zurückgegangen. Die Schuldnerquote sank in der Landeshauptstadt von 10,92 % auf 10,67 %, liegt aber immer noch über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ging bundesweit um 3,3 % auf 23.230 Fälle zurück. Entgegen dem allgemeinen Trend erhöhte sich im Jahr 2015 die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg geringfügig um 1,5 % auf rund 1.860 Verfahren.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte auf Grund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

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 ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Für das Jahr 2035 geht man davon aus, dass nahezu 80 % aller Haushalte aus nur einer oder zwei Personen bestehen. Diese Angaben geben allerdings nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag in 2014 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte im Stadtkreis Stuttgart bei 50,7 % in der Region Ostwürttemberg nur bei 30,4 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

## **1.2. Geschäftsentwicklung**

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang konnten 2015 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese bewegten sich im finanziellen Rahmen. Auf Grund der weiterhin unklaren rechtlichen Rahmenbedingungen und dem zu Tage getretenen Ausmaß der erforderlichen Auswertungsarbeiten, deren Ergebnisse bis zur Bilanzerstellung noch



---

nicht vorlagen, konnten lediglich die Dichtigkeitsprüfungen unserer Abwasserleitungen nicht in dem ursprünglich geplanten Umfang abgearbeitet werden. Insgesamt führte das umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zu einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um rund T€ 530 gegenüber dem Vorjahr. Der Teilschuldenerlass für die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 in Höhe von T€ 270 konnte wie geplant realisiert werden. Auf Grund geringerer Aufwendungen für die Altersversorgung (rund T€ 98) wurde der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 300 letztendlich um rund T€ 80 übertroffen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 291,8 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Kauf der Gebäude Geranienweg 2 bis 8, die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 142 Wohnungen neu belegt. Bei rund 25,9 % 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 November 2015 konnten wir den Kaufvertrag für das Objekt Mannheimer Straße 27 notariell beurkunden. Somit gehen zum 01.01.2016 8 Wohnungen und 1 Garage in unseren Bestand über. Das Grundstück geht ebenfalls in das Eigentum unserer Genossenschaft über.

Im Berichtsjahr konnten wir planmäßig mit der Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 beginnen. Die Arbeiten in den Wohnungen waren zum Bilanzstichtag so gut wie abgeschlossen. Bei der ursprünglich geplanten Fertigstellung der Außenanlagen bis zum Ende des Geschäftsjahres kam es zu technisch bedingten Verzögerungen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist nun für das 1. Quartal 2016 vorgesehen. Darüber hinaus konnten wir die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 abschließen. Die Gebäude Normannstraße 2 und 4 haben neue Fenster und einen neuen Farbanstrich erhalten. Diese Maßnahme konnten wir im Wesentlichen auch abschließen.

Die Planung unseres Neubauvorhabens Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 haben wir im Geschäftsjahr weiter vorangetrieben. Auf Grund der zwischenzeitlich eingetretenen gesetzlichen Änderungen waren jedoch Anpassungen und Abstimmungen mit den angrenzenden Nachbarn und dem Baurechtsamt erforderlich. Im Herbst 2015 konnten wir die Baugenehmigung beantragen. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich genehmigt, so dass wir mit dem für 2015 vorgesehenen Abriss der alten Gebäude im Februar 2016 beginnen konnten.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 4.621,5 für die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 und des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 sowie die Bauvorbereitungskosten für den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 1.246,5 und Fremdmittel in Höhe von T€ 3.375,0 finanziert.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -1.134,1 im Vorjahr auf T€ -1.090,6 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 49,1 denen ein Rückgang bei den Zinserträgen um T€ 5,7 gegenübersteht.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 23.06.2015 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notesbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Ein nebenamtlicher Hauswart ist altersbedingt ausgeschieden. Somit hat sich die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um 1 Person verringert. Der Rückgang der Personalkosten von T€ 116,8 ist größtenteils auf die gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung zurückzuführen. Dem stehen moderate Anpassungen der Gehälter gegenüber.

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 2015 aus.



## Modernisierung Stichlingweg 10, 12 und 17 bis 21

*Die Gebäude im Stichlingweg 10, 12 und 17 bis 21  
vor der Modernisierung.*



*Die modernisierten Gebäude im Stichlingweg 10,  
12 und 17 bis 21.*





### 1.3. Lage der Gesellschaft

#### 1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.587,6 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13 auf 2.185 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 491 Anteile auf insgesamt 35.553 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 78.509,83 auf € 5.578.812,20 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.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	57.965,4	91,0	55.888,4	90,0	2.077,0
Finanzanlagen	88,5	0,1	88,5	0,1	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.529,4	4,0	2.747,5	4,4	-218,1
Übriges Umlaufvermögen	563,0	0,9	229,9	0,4	333,1
Flüssige Mittel	2.539,3	4,0	3.142,9	5,1	-603,6
Rechnungsabgrenzung	3,0	0,0	3,7	0,0	-0,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>63.688,6</b>	<b>100,0</b>	<b>62.100,9</b>	<b>100,0</b>	<b>1.587,7</b>

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>	24.852,7	39,0	24.608,4	39,6	244,3
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	1.306,8	2,1	1.101,5	1,8	205,3
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	33.803,1	53,0	32.468,8	52,2	1.334,3
Erhaltene Anzahlungen	2.784,0	4,5	2.904,4	4,8	-120,4
Übrige Verbindlichkeiten	915,7	1,4	993,5	1,6	-77,8
Rechnungsabgrenzung	26,3	0,0	24,3	0,0	2,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>63.688,6</b>	<b>100,0</b>	<b>62.100,9</b>	<b>100,0</b>	<b>1.587,7</b>

### 1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	378,9	289,3	89,6
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.254,9	2.147,5	107,4
- Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	45,9	110,4	-64,5
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	26,7	13,3	13,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	3,8	-3,8
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>2.706,4</b>	<b>2.564,3</b>	<b>142,1</b>

Der Cash Flow erhöht sich gegenüber dem Vorjahr – bedingt durch den gestiegenen Jahresüberschuss und die höheren Abschreibungen – um T€ 142,1.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 92.953. Davon entfallen ca. T€ 10.096 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 82.857 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:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
<b>Deckungsbeitrag</b> aus			
Hausbewirtschaftung	1.731,2	2.073,2	-342,0
Betreuungstätigkeit	22,5	23,0	-0,5
Kapitaldienst	-36,9	-29,3	-7,6
Deckungsbeiträge insgesamt	1.716,8	2.066,9	-350,1
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.813,2	-1.877,2	64,0
Betriebsergebnis	-96,4	189,70	-286,1
Übrige Rechnung	475,3	99,6	375,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>378,9</b>	<b>289,3</b>	<b>89,6</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2015 gegenüber dem Vorjahr um T€ 342,0 reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Instandhaltungskosten und der planmäßigen Abschreibungen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 320,3 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungs- und neubaubedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 26,7 und liegen damit bei lediglich 0,29 % 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€ -29,3 auf T€ -36,9 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinserträgen für unsere Geldanlagen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2015 einen Überschuss von T€ 1.716,8 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 350,1 reduziert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** reduziert sich um T€ 64,0 auf nunmehr T€ 1.813,2. Diese Reduzierung ergibt sich größtenteils durch die gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 475,3 ab. Der Anstieg um T€ 375,7 resultiert im Wesentlichen aus dem gewährten Teilschuldenerlass in Höhe von T€ 270,0 für die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie der Reduzierung der im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für die Umsetzung unserer Mieter aus den Gebäuden Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72 und 73, welche zum Abriss vorgesehen sind.



*Die Normannstraße 2 und 4 erstrahlt in neuem Glanz*

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

##### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,2	90,1
<b>Sachanlagenintensität</b>	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,0	90,0
<b>Umlaufintensität</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,8	9,9
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	136,0	131,9
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,1	52,3
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,8	103,7
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	39,0	39,6

##### Weitere Kennzahlen

		€/%	€/% Vorjahr
<b>Durchschnittsmiete</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,71	6,58
<b>Fluktuationsrate</b>	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,5	7,6
<b>Durchschnittliche Leerstandsquote</b>	$\frac{\text{durschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	2,7	2,6
<b>Instandhaltungskosten je qm</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,31	1,92

## 1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und nach Abschluss der Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 sowie dem Kauf der Mannheimer Straße 27 rechnen wir für das Jahr 2015 mit Sollmieten von ca. T€ 9.130. In der Prognose haben wir den Wegfall der Mieten auf Grund des Abrisses der Gebäude Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72, 73 bereits berücksichtigt. Für das Jahr 2017 erwarten wir, bedingt durch Mietanpassungen im Bestand, einen Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 9.220.

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 2016 und 2017 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Modernisierung Stichlingweg 10, 12, 17 bis 21 Restarbeiten	980	2016
Modernisierung Marienbader Straße 30	750	2016
Neubau Ruhrstraße 73 / Pfalzstraße 72, 73	6.000	2016/2017
Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen	2.400	2016/2017/2018

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 haben wir mit der Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 begonnen. Im Zuge der Modernisierung haben wir unser drittes Blockheizkraftwerk errichtet. 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 Rahmen des Neubaus Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 haben wir im Geschäftsjahr – bedingt durch eine neue Landesbauordnung – mit dem Baurechtsamt sowie den Nachbarn Gespräche hinsichtlich des Umfangs der baulichen Nutzung des Grundstückes geführt. Im Ergebnis konnten wir eine bessere Ausnutzung des Grundstückes sowie einen Anstieg der Wohnfläche erzielen. Im Herbst 2015 konnten wir den Bauantrag beim Baurechtsamt einreichen. Anfang 2016 haben wir die Baugenehmigung erhalten. Bereits Ende Februar 2016 wurde mit den Vorbereitungen für den Abriss begonnen. An gleicher Stelle wird ein Neubau mit einer Tiefgarage errichtet. Zum Aufbau eines nachhaltigen Quartiersmanagements sind in enger Kooperation mit dem Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus ein Büro und ein Nachbarschaftstreff geplant.

Im 2. Quartal 2016 werden wir mit der Modernisierung der Marienbader Straße 30 beginnen. Nach der derzeitigen Planung soll diese Maßnahme zum Jahresende abgeschlossen sein.

Die Ausführung der Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserkanäle haben wir auf Grund des Umfangs zeitlich gestreckt und in 2015 3 Wohngebiete befahren lassen. Derzeit werden noch die Aufnahmen der Befahrung ausgewertet. Im Wirtschaftsplan 2016 sind Mittel in Höhe von T€ 1.000 für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen eingeplant. Müssen diese Mittel nicht im kompletten Umfang für die Sanierung eingesetzt werden, dann nutzen wir diese für die Verbesserung der Wohnqualität und weitere Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Modernisierung in der Marienbader Straße 30 werden wir voraussichtlich komplett mit Fremdmitteln finanzieren. Für die Sanierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 werden wir noch Fremdmittel in Höhe von T€ 980 verwenden. Darüber hinaus haben wir Anfang 2016 T€ 1.400 Fremdkapital für die im Geschäftsjahr 2015 von uns vorgestreckten Mittel abgerufen. Für den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 sind Eigenmittel in Höhe von T€ 2.250 und Fremdmittel in Höhe von T€ 3.750 vorgesehen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Geschäftsjahr 2014 bereits Forwardvereinbarungen in Höhe von T€ 2.350 für das Jahr 2016 abgeschlossen. Im Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben haben wir im Geschäftsjahr 2015 6 Forwardvereinbarungen für die Jahre 2017 bis 2019 mit einem Volumen von T€ 5.850,7 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 verantwortlich bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2016 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

In Folge der umfangreichen Modernisierung der Marienbader Straße 30, der Restarbeiten des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21, des Abrisses der Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 sowie der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2016, analog dem Vorjahr, einen Jahresüberschuss von rd. T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400.

## 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:



„Die Siedler von Cannstatt“. Unser Sommerferienangebot 2015 für die Kinder unserer Genossenschaft.

### 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 4 % öffentlich gefördert. Dieser geringe Bestand ist unter Risikogesichtspunkten zu vernachlässigen.

Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt derzeit als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,48 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerständen sowie dem Abriss der Gebäude Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72 und 73.

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.

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



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



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. Bei Neuabschlüssen nutzen wir das sehr günstige Marktumfeld für den Abschluss von langfristigen Zinsbindungsfristen verbunden mit einer Volltilgung der Darlehen.

Unser Unternehmen vermietet 9 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 1,44 % 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 für die Genossenschaft sind aus der Geschäftsbesorgung 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 bereits in der Vergangenheit Forwardvereinbarungen getroffen. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir 6 neue Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 5.850 für die Jahre 2017 bis 2019 abgeschlossen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 19. April 2016

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes





*Abschlussfest für die Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59*

*Hier sind wir Zuhause!*

## Bericht des Aufsichtsrates

---

Mit der Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2015 schieden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone 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**  
Stellvertr. Vorsitzender  
Schriftführer/in

Dr. Andreas Göritz  
Joachim Rybinski  
Gisela Buck/  
Götz Krone

**Bauausschuss**

Vorsitzender Götz Krone  
Beisitzerin Gisela Buck  
Beisitzer Thomas Weismann

**Prüfungsausschuss**

Vorsitzender Joachim Rybinski  
Beisitzerin Manuela Hellstern  
Beisitzer Johann Geyer

**Bestandsausschuss**

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

**Präsidialausschuss**

Vorsitzender Dr. Andreas Göritz  
Beisitzerin Gisela Buck  
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 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 Mannheimer Straße 27 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 dem Kauf des Geranienwegs 2 bis 8. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Erwerb sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter unternehmenspolitischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten ist. Ferner hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2015 die Kostenstrukturen und



-entwicklungen bei der Baugenossenschaft und ihrer Tochterunternehmen erneut geprüft. Dabei wurde attestiert, dass die Strukturen nachvollziehbar sind und dass sowohl die Entwicklung der Personalkosten als auch die Entwicklung der Sachkosten positiv bewertet werden kann. Des Weiteren hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2016 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bauausschuss befasste sich in 2015 mit dem Prozess der Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung bei Bauleistungen. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Genossenschaft über klar definierte Abläufe verfügt und diese auch angemessen kontrolliert und dokumentiert werden. Darüber hinaus beschäftigte sich der Bauausschuss mit der Vorgehensweise bei Abbrucharbeiten. Auch hier wurde die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Systems bescheinigt und keinerlei Risiken erkannt.

Der Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2015 Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Genossenschaft durchgeführt und sich dabei vor Ort ein Bild über den Zustand der Wohnanlagen gemacht. Insgesamt ist festzustellen, dass – bis auf kleine Hinweise – die Wohnanlagen 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 2015 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 31.12.2015 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2015 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2015 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 2014 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 2016 berichten.

Zum 30.06.2015 hat der langjährige geschäftsführende Vorstand und seit 30.06.2009 nebenamtliche Vorstand Herr Gerhard Licht seine Tätigkeit altersbedingt beendet. In beiden Funktionen hatte Herr Licht großen Anteil an der sehr positiven Entwicklung der Genossenschaft in den vergangenen Jahren. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Licht für sein stets großes Engagement und seine bemerkenswerten Leistungen.

Mit der Mitgliederversammlung 2016 scheiden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann 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 2015 aus.

Für den Aufsichtsrat:

gez. 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