

Geschäftsbericht 2016

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	26.814,00	26.814,00	34.265,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.517.271,06		54.651.976,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.961.140,44		2.036.016,97
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	669.307,00		718.280,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.202,00		184.038,00
Anlagen im Bau	3.067.079,56		0,00
Bauvorbereitungskosten	7.906,43		229.826,75
Geleistete Anzahlungen	0,00	60.547.650,59	8.274,64
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00		80.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	88.524,94	8.524,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		60.662.989,53	58.053.947,04

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Übertrag		60.662.989,53	58.053.947,04
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.758.408,69	2.758.408,69	2.529.384,31
Andere Vorräte			
Heizmaterial	5.940,90	5.940,90	6.668,96
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.526,09		33.375,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.362,38		12.619,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	105.182,44		101.394,72
Sonstige Vermögensgegenstände	114.444,90	250.515,81	403.607,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.311.851,78	2.539.255,34
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.640,75	2.640,75	2.993,26
Bilanzsumme		66.997.659,14	63.688.557,11

PASSIVA

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.024,43		192.258,55
der verbleibenden Mitglieder	5.746.915,20		5.578.812,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.880,00	5.885.819,63	17.277,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 106.204,80			
Vorjahr Euro 109.667,80			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.155.000,00		3.070.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 85.000,00			
Vorjahr Euro 40.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	14.230.000,00	19.330.643,53	13.820.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 9.167,94			
Vorjahr Euro 9.836,70			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 400.832,06			
Vorjahr Euro 110.163,30			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	816.408,72		378.915,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	485.832,06	330.576,66	150.163,30
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		25.547.039,82	24.852.743,96

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Übertrag		25.547.039,82	24.852.743,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.054.682,00		1.051.893,00
Sonstige Rückstellungen	1.014.100,00	2.068.782,00	254.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.403.028,41		31.674.021,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.057.979,16		2.129.089,93
davon an verbundene Unternehmen Euro 449.934,66 Vorjahr Euro 457.781,47			
Erhaltene Anzahlungen	2.900.265,25		2.783.950,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.416,25		160.757,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	913.755,11		676.160,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.343,24		12.013,07
Sonstige Verbindlichkeiten	75.615,59	39.359.403,01	66.718,47
davon aus Steuern: Euro 3.618,45 Vorjahr Euro 2,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 279,90 Vorjahr Euro 391,76			
Rechnungsabgrenzungsposten		22.434,31	26.309,79
Bilanzsumme		66.997.659,14	63.688.557,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.862.836,11		11.698.376,45
c) aus Betreuungstätigkeit	23.780,50		22.526,63
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	156.166,08	12.042.782,69	146.282,56
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		229.024,38	-218.093,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		50.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		443.389,42	399.909,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.168.500,02	6.168.500,02	5.902.800,76
Rohergebnis		6.596.696,47	6.146.200,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.158.275,35		1.130.817,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	301.677,63	1.459.952,98	363.674,07
davon für Altersversorgung:			
Euro 77.299,52			
Vorjahr Euro 143.702,25			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.138.549,86	2.254.879,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		784.095,62	593.914,05
Übertrag		2.214.098,01	1.802.915,92

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
Übertrag		2.214.098,01	1.802.915,92
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	514,78		566,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.302,23	6.117,01	3.490,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.067.909,25	1.097.944,76
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro 21.756,95			
Vorjahr Euro 22.123,24			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 39.766,00			
Vorjahr Euro 44.254,00			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-30,59	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.152.336,36	712.327,81
Sonstige Steuern		335.927,64	333.412,05
Jahresüberschuss		816.408,72	378.915,76
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		485.832,06	150.163,30
Bilanzgewinn		330.576,66	228.752,46

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR. 221 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 sowie Trivialprogramme; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 33 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer	Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bzw. 80 Jahre	Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre
Bürobauten	33 Jahre	Spielplatzgeräte	5 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre	Satelittenanlagen	10 Jahre
Fertigteilaragen	20 Jahre	Blockheizkraftwerke	
Zufahrtswege	19 Jahre	mit Stromerzeugung	10 Jahre
Fahrzeuge	7 bis 9 Jahre	Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebsausstattung	5 bis 10 Jahre		

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Holzpelletvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 5 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (4,01 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (3,24 %) beträgt 116.062 Euro.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen im Geschäftsjahr nicht.

Der Ausweis von **Verbindlichkeiten** erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2016 €
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	76.851,94	3.931,76	2.911,93	0,00	0,00	0,00	77.871,77
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	76.851,94	3.931,76	2.911,93	0,00	0,00	0,00	77.871,77
II. Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.041.749,45	1.904.043,18	337.325,03	8.274,64	15.245,39	0,00	95.601.496,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.609.064,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	102.744,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	979.321,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	979.321,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.911,33	88.787,72	12.865,07	0,00	0,00	0,00	538.833,98
Anlagen im Bau	0,00	2.822.007,42	0,00	245.072,14	0,00	0,00	3.067.079,56
Bauvorbereitungskosten	229.826,75	7.906,43	0,00	0,00	229.826,75	0,00	7.906,43
Geleistete Anzahlungen	8.274,64	0,00	0,00	0,00	8.274,64	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	98.433.892,29	4.822.744,75	350.190,10	253.346,78	253.346,78	0,00	102.906.446,94
Summe Immat. VG + Sachanlagen	98.510.744,23	4.826.676,51	353.102,03	253.346,78	253.346,78	0,00	102.984.318,71
III. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94
Summe Finanzanlagen	88.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.524,94
Anlagevermögen gesamt	98.599.269,17	4.826.676,51	353.102,03	253.346,78	253.346,78	0,00	103.072.843,65

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2016 (kumuliert) €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert) €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
42.586,94	11.382,76	2.911,93	0,00	0,00	0,00	51.057,77	26.814,00	34.265,00
42.586,94	11.382,76	2.911,93	0,00	0,00	0,00	51.057,77	26.814,00	34.265,00
39.389.772,81	1.952.693,85	258.240,87	0,00	0,00	0,00	41.084.225,79	54.517.271,06	54.651.976,64
573.047,32	74.876,53	0,00	0,00	0,00	0,00	647.923,85	1.961.140,44	2.036.016,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102.744,10	102.744,10
261.041,73	48.973,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.014,73	669.307,00	718.280,00
278.873,33	50.623,72	12.865,07	0,00	0,00	0,00	316.631,98	222.202,00	184.038,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.067.079,56	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.906,43	229.826,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.274,64
40.502.735,19	2.127.167,10	271.105,94	0,00	0,00	0,00	42.358.796,35	60.547.650,59	57.931.157,10
40.545.322,13	2.138.549,86	274.017,87	0,00	0,00	0,00	42.409.854,12	60.574.464,59	57.965.422,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	8.524,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.524,94	88.524,94
40.545.322,13	2.138.549,86	274.017,87	0,00	0,00	0,00	42.409.854,12	60.662.989,53	58.053.947,04

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind Euro 2.758.408,69 (Vorjahr Euro 2.529.384,31) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
3. Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig. Einzige Ausnahme ist hier die Instandhaltungsrücklage für unser Verwaltungsgebäude. Die Höhe der Forderung beläuft sich auf Euro 74.150,84 (Vorjahr Euro 79.434,18).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.
5. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (4,01 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (3,24 %) beträgt 116.062 Euro.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.2016	31.12.2015
Sanierung Abwasserleitungen	Euro	850.000	0
Unterlassene Instandhaltung	Euro	60.000	150.000
Personalkosten	Euro	35.000	35.000
Prüfungskosten	Euro	25.000	25.000
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	19.000	19.000
Berufsgenossenschaft	Euro	12.000	12.000
Steuerberatung	Euro	10.000	10.000
Urlaub	Euro	3.100	3.900
Summe		1.014.100	254.900

7. 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	33.403.028,41 (31.674.021,32)	1.944.585,73 (1.708.625,20)	8.209.534,70 (6.934.803,53)	23.248.907,98 (23.030.592,59)	33.403.028,41 (31.674.021,32)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.057.979,16 (2.129.089,93)	74.434,31 (71.110,77)	457.660,95 (390.133,16)	1.525.883,90 (1.667.846,00)	2.057.979,16 (2.129.089,93)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.900.265,25 (2.783.950,03)	2.900.265,25 (2.783.950,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.416,25 (160.757,23)	1.416,25 (160.757,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	913.755,11 (676.160,31)	913.755,11 (676.160,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	7.343,24 (12.013,07)	7.343,24 (12.013,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	75.615,59 (66.718,47)	75.615,59 (66.718,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	39.359.403,01 (37.502.710,36)	5.917.415,48 (5.479.335,08)	8.667.195,65 (7.324.936,69)	24.774.791,88 (24.698.438,59)	35.461.007,57 (33.803.111,25)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

**steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse früherer Jahre, Automatenprovisionen, Vergütungen für die Vermietung von Dach- und Werbeflächen sowie für die Vermietung des Gemeinschaftsraumes unter „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Die Erlöse aus dem Verkauf von Handsendern für die Tiefgarage sind erstmalig in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ enthalten. Die Positionen „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“, „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind daher mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 11.715.458,49 Euro
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 147.417,10 Euro
- Sonstige betriebliche Erträge 381.692,57 Euro

2. Sonstige betriebliche Erträge

Für die energetische Sanierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 haben wir im Geschäftsjahr 2016 einen Teilschuldenerlass in Höhe von 312.500 Euro erhalten. Dieser ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr haben wir einen Teilschuldenerlass in Höhe von 270.000 Euro für die energetische Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 erhalten. Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ist daher mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2016:

Anfang des Geschäftsjahres	2.185
Zugang	94
Abgang	77
Ende des Geschäftsjahres	2.202

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 168.103,00 vermehrt.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihrem Geschäftsanteil. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Hauswarte etc.	0	4
	17	5

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Andreas Göritz Vorsitzender	Rechtsanwalt
Joachim Rybinski stv. Vorsitzender	Diplom-Ökonom
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



Peter Hasmann

Thomas Kermes

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Thomas Kermes	Staatlich geprüfter Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

1. Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte im Anlagevermögen auf Euro 3.675.000. Demgegenüber stehen Kreditzusagen von Euro 3.130.000. Wesentlichen Anteil daran hat unser Neubauvorhaben Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 mit Euro 2.455.000 für die Bauverträge und Euro 2.600.000 aus den Kreditzusagen.
2. Für insgesamt 6 in den Jahren 2017 bis 2019 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 5.850.000 vereinbart.
3. 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).
4. 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 8.231,04 (Vorjahr Euro 7.846,81) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr.
5. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 628.005,22 (Vorjahr Euro 681.298,05).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von

Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 %, und Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (4,01 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (3,24 %) beträgt 93.225 Euro.

6. 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.
7. Es besteht eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 74.150,84 (Vorjahr Euro 79.434,18) für die Instandhaltungsrücklage des Verwaltungsgebäudes.

Gesellschafter und Konzernverhältnisse:

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 55.000,00; Eigenkapital per 31.12.2016 Euro 545.929,74; Jahresüberschuss Euro 56.633,01.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Eigenkapital per 31.12.2016 Euro 104.081,40; Jahresüberschuss Euro 4.642,69.

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

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Der Vorstand wird den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 vorlegen. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von Euro 485.832,06.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 330.576,66 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2016 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 222.805,11 am 30.06.2017 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 107.771,55 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung, den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 11. April 2017

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

Lagebericht 2016

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.202 Genossenschaftsmitgliedern mit 36.582 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, 1.652 Wohnungen, 954 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 2016 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen 2016

Analog dem Vorjahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Brexit-Schock, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch war das deutsche Wirtschaftswachstum auch 2016 robust und toppte mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9 % die schon relativ starken Vorjahre. In Baden-Württemberg wird für 2016 mit einem Wachstum von 1,5 % gerechnet. Für 2017 prognostiziert die Bundesbank, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % ansteigt, die Bundesregierung geht von einem Anstieg um 1,4 % aus. Für Baden-Württemberg wird vom Statistischen Landesamt für 2017 eine Zunahme des realen BIP von rund 1,75 % vorausgesagt.

Dank der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich in 2016 der Beschäftigungsaufbau sowohl in Deutschland als auch in Baden-Württemberg fortgesetzt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf einen neuerlichen Rekordwert. Im Schnitt waren 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Dies waren 425.000 Personen oder 1 % mehr als im Vorjahr. In Baden-Württemberg befand sich im Jahresdurchschnitt 2016 die Zahl der Erwerbstätigen auf dem Rekordniveau von knapp 6,2 Millionen. Ein Zuwachs von 64.700 Personen bzw. 1,1 %. Die Arbeitslosenquote sank erfreulicherweise im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland von 6,4 % in 2015 auf 6,1 % in 2016. Mit 2,691 Millionen Menschen (im Vergleich zu 2,795 Millionen in 2015) waren 2016 somit durchschnittlich 104.000 Personen weniger arbeitslos gemeldet. Dies ist der niedrigste Jahresdurchschnittswert seit 25 Jahren. In Baden-Württemberg hat sich ebenfalls der seit Jahren anhaltende Rückgang der Arbeitslosigkeit mit rund 226.400 Personen in 2016 – das sind knapp 700 weniger als 2015 – fortgesetzt. Die Arbeitslosenquote lag damit in Baden-Württemberg bei 3,8 %, nach Bayern (3,5 %) erneut der niedrigste Wert in Deutschland. Die Region Stuttgart verbesserte sich in 2016 leicht auf 3,8 % (2015: 3,9 %) und liegt damit ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Verbraucherpreise stiegen in Deutschland in 2016 um 0,5 %, in Baden-Württemberg um 0,4 %. Damit war der Anstieg zwar etwas höher als 2015 (Deutschland: 0,3 %; Baden-Württemberg: 0,2 %), das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde jedoch zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen. Für 2017 erwarten die Bundesbank sowie die Wirtschaftsforschungsinstitute einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Im März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf einer Sitzung im Dezember 2016 diese Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins im Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten trotz zunehmender Verbraucherüberschuldung für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. Laut Creditreform wurden 2016 in Deutschland 78.200 Fälle registriert, ein Rückgang um 2,5 %. In Baden-Württemberg wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2016 insgesamt 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Für die Landeshauptstadt Stuttgart wird für 2016 ebenfalls ein Rückgang auf 875 Fälle (2015: 948) prognostiziert. Demgegenüber steht ein signifikanter Anstieg der Überschuldungsquote von 10,67 % in 2015 auf 11,12 % in 2016. Demnach sind in Stuttgart zwischenzeitlich über 60.000 Menschen überschuldet. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich bundesweit mit einem Minus von 6,4 % deutlich. Wurden in 2015 noch 23.180 Unternehmensinsolvenzen gezählt, waren es in 2016 nur noch 21.700. Dies ist der niedrigste Stand seit 1999. In Baden-Württemberg kam es in den ersten 8 Monaten 2016 sogar zu einem Rückgang von rund 9 % auf 1.148 Fälle.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte mit rund 10,88 Mio. Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Relevant für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten, der sich demographisch bedingt auch künftig fortsetzen wird. So stieg in Baden-Württemberg die Zahl der Einpersonenhaushalte seit 1990 bereits um rund ein Viertel an. Bis 2050 soll sich deren Anteil von derzeit 39 % auf rund 42 % erhöhen. Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird von 2,11 in 2013 voraussichtlich auf 1,99 in 2050 zurückgehen. Die Angaben geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lebten 2014 im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach durchschnittlich 2,5 Personen in einem Haushalt. Die Quote der Einpersonenhaushalte lag bei rund 30 %. Im Stadtkreis Stuttgart hingegen betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte rund 45 % und es lebten durchschnittlich 2,0 Personen in einem Haushalt.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor. Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

1.2. Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang konnten im Geschäftsjahr umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus haben wir Anfang 2016 die erforderliche Baugenehmigung für unser Neubauvorhaben Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 erhalten und konnten im Anschluss daran umgehend mit den Arbeiten beginnen. Alle Maßnahmen bewegten sich im finanziellen Rahmen. In Folge des zu Tage getretenen Ausmaßes der erforderlichen Auswertungsarbeiten für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserkanäle in den Wohngebieten Winterhalde / Vatikan, Seelberg und Badbrunnen konnten lediglich die Kanalsanierungsarbeiten nicht in dem ursprünglich bis zum Jahresende geplanten Umfang durchgeführt werden. Dementsprechend haben wir auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung eine Rückstellung in Höhe von T€ 850 gebildet. Insgesamt hatten wir - bedingt durch unser umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm – in 2016 mit einem Anstieg der Instandhaltungs-

kosten um rund T€ 495 gerechnet. Der Rückgang bei den Mieterwechseln hat sich jedoch dämpfend auf diesen ausgewirkt, so dass im Ergebnis die Instandhaltungskosten nur um rund T€ 175 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Der Teilschuldenerlass für die Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 in Höhe von T€ 312,5 konnte wie geplant realisiert werden. Auf Grund geringerer Aufwendungen für die Instandhaltung (rund T€ 320) sowie dem Anstieg der Erträge um rund T€ 140 wurde der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 300 letztendlich um rund T€ 500 übertroffen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 232,1 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Kauf des Gebäudes Mannheimer Straße 27, die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 120 Wohnungen neu belegt. Bei rund 25,7 % 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 Berichtsjahr konnten wir planmäßig mit der Modernisierung der Marienbader Straße 30 beginnen. Die Arbeiten in den Wohnungen waren zum Bilanzstichtag abgeschlossen. Neben der Marienbader Straße 30 haben auch die direkt angrenzenden Häuser in der Aberlin-Jörg-Straße 2 und 4 erstmalig Balkone und einen neuen Farbanstrich erhalten. Bei der ursprünglich geplanten Fertigstellung der Außenanlagen bis zum Ende des Geschäftsjahres kam es zu witterungsbedingten Verzögerungen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist nun für das 1. Quartal 2017 vorgesehen. Darüber hinaus konnten wir die Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 abschließen.

Das Neubauvorhaben Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 wurde Anfang 2016 genehmigt. Der ursprünglich für das Jahr 2015 vorgesehene Abriss der alten Gebäude konnte im Februar 2016 beginnen. Im Anschluss konnte die Gründung der neuen Gebäude durchgeführt und bereits im November 2016 Richtfest gefeiert werden. Zwischenzeitlich sind die Rohbauarbeiten an den Gebäuden abgeschlossen und der Innenausbau wird durchgeführt. Parallel dazu haben wir bereits mit der Vermietung des Neubaus begonnen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 4.089,1 für die Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 und der Marienbader Straße 30, dem Anbau von Balkonen an der Aberlin-Jörg-Straße 2 und 4 sowie den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 2.157,9 und Fremdmittel in Höhe von T€ 1.931,2 finanziert.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -1.090,6 im Vorjahr auf T€ -1.061,8 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 30,0 denen ein Rückgang bei den Zinserträgen um T€ 1,2 gegenübersteht.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 20.06.2016 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. Im September 2016 hat eine Auszubildende bei unserer Genossenschaft angefangen. Somit ist die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Der Rückgang der Personalkosten von T€ 34,5 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 2016 aus.

Modernisierung Marienbader Straße 30



Das Gebäude Marienbader Straße 30 vor der Modernisierung.



Das Gebäude Marienbader Straße 30 nach der Modernisierung.



1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.309,0 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 17 auf 2.202 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 1.029 Anteile auf insgesamt 36.582 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 168.103,00 auf € 5.746.915,20 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.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.574,5	90,5	57.965,4	91,0	2.609,1
Finanzanlagen	88,5	0,1	88,5	0,1	0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.758,4	4,1	2.529,4	4,0	229,0
Übriges Umlaufvermögen	261,7	0,4	563,0	0,9	-301,3
Flüssige Mittel	3.311,9	4,9	2.539,3	4,0	772,6
Rechnungsabgrenzung	2,6	0,0	3,0	0,0	-0,4
Gesamtvermögen	66.997,6	100,0	63.688,6	100,0	3.309,0

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	25.547,0	38,1	24.852,7	39,0	694,3
Fremdkapital					
Rückstellungen	2.068,8	3,1	1.306,8	2,1	762,0
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.461,0	52,9	33.803,1	53,0	1.657,9
Erhaltene Anzahlungen	2.900,3	4,4	2.784,0	4,5	116,3
Übrige Verbindlichkeiten	998,1	1,5	915,7	1,4	82,4
Rechnungsabgrenzung	22,4	0,0	26,3	0,0	-3,9
Gesamtkapital	66.997,6	100,0	63.688,6	100,0	3.309,0

1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	816,4	378,9	437,5
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.138,5	2.254,9	-116,4
- Aktivierte Eigenleistungen	-50,0	0	-50,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	2,8	45,9	-43,1
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	56,5	26,7	29,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0	0
Cash Flow nach DVFA/SG	2.964,2	2.706,4	257,80

Der Cash Flow erhöht sich gegenüber dem Vorjahr - bedingt durch den gestiegenen Jahresüberschuss und die geringeren Abschreibungen - um T€ 257,80.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 87.520. Davon entfallen ca. T€ 7.783 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 79.737 auf weitere Reserven aus der im Jahr 2015 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:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	2.241,7	1.731,2	510,5
Betreuungstätigkeit	23,8	22,5	1,3
Kapitaldienst	-33,6	-36,9	3,3
Deckungsbeiträge insgesamt	2.231,9	1.716,8	515,1
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.815,7	-1.813,2	2,5
Betriebsergebnis	416,2	-96,4	512,6
Übrige Rechnung	400,2	475,3	-75,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	816,4	378,9	437,5

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um T€ 510,5 erhöht.

Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse auf Grund von Mietanpassungen und dem Erwerb der Mannheimer Straße 27. Der positive Effekt wurde durch die im Jahr 2016 geringere planmäßige Abschreibung bei den Wohngebäuden verstärkt. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 124,1 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungs- und neubaubedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 56,5 und liegen damit bei lediglich 0,61 % 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€ -36,9 auf T€ -33,6 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinsaufwendungen für unsere Pensionsverpflichtungen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2016 einen Überschuss von T€ 2.231,9 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 515,1 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 2,5 auf nunmehr T€ 1.815,7. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils durch die gestiegenen Aufwendungen für die Unternehmenswerbung.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 400,2 ab. Die Reduzierung um T€ 75,1 resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Abrisskosten für die Gebäude Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73.



Die Gebäude in der Aberlin-Jörg-Straße 2 und 4 haben erstmalige Balkone erhalten.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

<u>Rentabilitätskennzahlen</u>		%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,8	2,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	3,2	1,5
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,2	0,6
<u>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</u>		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,5	91,2
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,4	91,0
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,5	8,8
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	138,7	136,0
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	52,9	53,1
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,3	102,8
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,1	39,0
<u>Weitere Kennzahlen</u>		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,93	6,71
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,1	6,5
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	0,7	2,7
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,45	2,31

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und nach Abschluss der Modernisierung der Marienbader Straße 30 rechnen wir für das Jahr 2017 mit Sollmieten von ca. T€ 9.350. Für das Jahr 2018 erwarten wir, bedingt durch Mietanpassungen im Bestand sowie die erstmalige Vermietung unseres Neubaus in der Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73, einen Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 9.650.

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 2017 und 2018 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Modernisierung Marienbader Straße 30	245	2017
Erstmaliger Anbau von Balkonen an der Ihmlingstraße 15, Winterhaldenstraße 9, 11, 13	450	2017
Modernisierung Obere Waiblinger Str. 176 , 178	3.100	2017
Neubau Ruhrstraße 73 / Pfalzstraße 72 und 73	3.200	2017
Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen	2.200	2017/2018

Im Frühjahr 2016 konnten wir noch die Arbeiten an den Außenanlagen des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 abschließen. Im 2. Quartal 2016 haben wir mit der Modernisierung der Marienbader Straße 30 begonnen und im Zuge dieser Modernisierung erstmalig Balkone an der Marienbader Straße 30 sowie der angrenzenden Aberlin-Jörg-Straße 2 und 4 angebaut. Für unseren Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 haben wir Anfang 2016 die Baugenehmigung erhalten. Bereits Ende Februar 2016 wurde mit dem Abriss der alten Gebäude 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 Nachbarnschaftstreff geplant.

Im 2. Quartal 2017 werden wir mit der Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176 und 178 beginnen. Im Zuge der Modernisierung haben wir unser 4. Blockheizkraftwerk geplant. Dieses Blockheizkraftwerk wird die 20 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgen. Der vor Ort erzeugte Strom wird für die Beleuchtung der Treppenhäuser genutzt. Den überschüssigen Strom werden wir in das Ortsnetz einspeisen. Darüber hinaus werden wir erstmalig 2 Aufzüge anbauen, die ebenfalls über das Blockheizkraftwerk mit Strom versorgt werden. Darüber hinaus werden wir im Dachgeschoss 2 weitere Wohnungen schaffen, die wir unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen können. 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 2016 erneut 3 Wohngebiete befahren lassen. Derzeit werden noch die Aufnahmen der Befahrung ausgewertet. Für die im Jahr 2015 durchgeführten Befahrungen lagen bis Ende 2016 die Ausschreibungsergebnisse vor. Die Sanierung der ersten 3 Wohngebiete wurde im Jahr 2016 beauftragt. Für alle noch nicht ausgeführten Leistungen haben wir eine Rückstellung in Höhe von T€ 850 gebildet. Darüber hinaus wurden im Wirtschaftsplan 2017 Mittel in Höhe von T€ 650 für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen für die im Jahr 2016 durchgeführte Befahrung eingeplant.

Die Modernisierung in der Oberen Waiblinger Straße 176 und 178 werden wir voraussichtlich mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 2.600 und Eigenkapital in Höhe von T€ 500 finanzieren. Für die Modernisierung der Marienbader Straße 30 haben wir im Jahr 2016 bereits 2 Darlehensverträge abgeschlossen. Ein Darlehen über T€ 450 wird im Jahr 2017 zur Auszahlung kommen. 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 Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 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 verantwortbar bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2017 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Neben all den Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sowie dem Neubau steht für das Jahr 2017 eine Umstellung unseres betriebswirtschaftlichen EDV-Programms an.

In Folge der umfangreichen Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176 und 178, der Restarbeiten in der Marienbader Straße 30, der Sanierung unserer Abwasserleitungen und der EDV-Umstellung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag von rd. T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens beschlossen, das umfangreiche Programm durchzuführen und den zur Deckung des Fehlbetrages sowie einer möglichen Dividendenzahlung erforderlichen Teil aus den Rücklagen zu entnehmen.

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 Risikomanage-



Im November 2016 konnten wir stolz das Richtfest für den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 feiern.

ments sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch einen halbjährlichen 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 2,3 % 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 6,69 € pro m² 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, 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



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

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.

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. 1,42 % 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 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

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir 6 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 11. April 2017

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



Hier sind wir Zuhause!

Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 2016 schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Vorsitzender
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 17 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon 7 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge eingehend unterrichtet. Erforderliche Beschlüsse wurden nach intensiver Beratung gefasst.

Die Beratungen betrafen vor allem den Wirtschaftsplan, die Investitionsprogramme, die umfangreiche und aufwendige Befahrung und Sanierung unserer Abwasserkanäle sowie die Durchführung 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 in 2016 mit dem Thema Compliance. Es wurde bescheinigt, dass dieses Thema bei der Genossenschaft eng und konsequent gehandhabt wird. Ferner hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2016 die Weiterentwicklung des Organisationshandbuchs geprüft. Dabei wurde attestiert, dass das Hand-

buch gut strukturiert ist und laufend aktualisiert wird. Des Weiteren hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2017 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 2016 mit der Ausschreibung und Vergabe von Bauaufträgen. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Ausschreibung und Vergabe auf Grundlage klar beschriebener Abläufe erfolgt. Diese werden auch vollständig dokumentiert und angemessen kontrolliert.

Der Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2016 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 2016 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 31.12.2016 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2016 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2016 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 2015 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 2017 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2017 scheidet turnusgemäß Frau Gisela Buck, Frau Manuela Hellstern und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat. Frau Hellstern und Herr Bauer kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen. Frau Buck scheidet entsprechend § 23 Absatz 1 der Satzung altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Frau Buck in diesem Zusammenhang für ihre langjährige, engagierte und sehr erfolgreiche Mitarbeit. Über viele Jahre hinweg hat Frau Buck - vornehmlich als ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrats, als langjährige Schriftführerin und als aktives Mitglied diverser Ausschüsse - zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft in hohem Maße beigetragen. Sie überzeugte dabei durch großes Engagement, ihr umfangreiches Fachwissen sowie ihre vorbildliche persönliche Haltung.

Gern spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2016 aus.

Für den Aufsichtsrat:

gez. Dr. Andreas Göritz

Impressum

Herausgegeben von:
Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG
Seelbergstraße 15, 70372 Stuttgart
V.i.S.d.P. Peter Hasmann, Thomas Kermes

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung
des Vorstandes der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

Satz / Druck:
Knöpfe GmbH & Co. KG, 71522 Backnang



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