



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

GESCHÄFTSBERICHT 2017



 BGC

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	17.192,83	17.192,83	26.814,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.282.958,13		54.517.271,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.886.985,79		1.961.140,44
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	620.344,36		669.307,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.730,60		222.202,00
Anlagen im Bau	0,00		3.067.079,56
Bauvorbereitungskosten	9.273,66	63.151.036,64	7.906,43
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)		63.256.754,41	60.662.989,53

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Übertrag		63.256.754,41	60.662.989,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.841.038,20	2.841.038,20	2.758.408,69
Andere Vorräte			
Heizmaterial	3.532,14	3.532,14	5.940,90
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.441,17		19.526,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.450,81		11.362,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.029,90		105.182,44
Sonstige Vermögensgegenstände	152.386,65	254.308,53	114.444,90
Füssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.160.363,84	3.311.851,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.802,79	4.802,79	2.640,75
Bilanzsumme		68.526.111,59	66.997.659,14

PASSIVA

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	199.052,74		136.024,43
der verbleibenden Mitglieder	5.806.908,07		5.746.915,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.395,43	6.010.356,24	2.880,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 119.011,93 Vorjahr Euro 106.204,80			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.230.000,00		3.155.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 75.000,00 Vorjahr Euro 85.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	14.650.000,00	19.825.643,53	14.230.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 107.904,85 Vorjahr Euro 9.167,94			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 312.095,15 Vorjahr Euro 400.832,06			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	709.885,61		816.408,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	387.095,15	322.790,46	485.832,06
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		26.158.790,23	25.547.039,82

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Übertrag		26.158.790,23	25.547.039,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.132.903,00		1.054.682,00
Sonstige Rückstellungen	716.200,00	1.849.103,00	1.014.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.501.382,71		33.403.028,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.966.491,03		2.057.979,16
davon an verbundene Unternehmen: Euro 424.649,80 Vorjahr Euro 449.934,66			
Erhaltene Anzahlungen	2.993.051,99		2.900.265,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.462,64		1.416,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.286,43		913.755,11
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.532,78		7.343,24
Sonstige Verbindlichkeiten	71.345,31	40.493.552,89	75.615,59
davon aus Steuern: Euro 0,00 Vorjahr Euro 3.618,45			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 282,93 Vorjahr Euro 279,90			
Rechnungsabgrenzungsposten		24.665,47	22.434,31
Bilanzsumme		68.526.111,59	66.997.659,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.308.762,90		11.862.836,11
c) aus Betreuungstätigkeit	25.647,18		23.780,50
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	125.793,12	12.460.203,20	156.166,08
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		82.629,51	229.024,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	50.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		130.151,26	443.389,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.085.068,18	6.085.068,18	6.168.500,02
Rohergebnis		6.587.915,79	6.596.696,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.192.214,73		1.158.275,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	386.973,81	1.579.188,54	301.677,63
davon für Altersversorgung: Euro 154.553,87 Vorjahr Euro 77.299,52			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.176.476,42	2.138.549,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		752.203,07	784.095,62
Übertrag		2.080.047,76	2.214.098,01

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Übertrag		2.080.047,76	2.214.098,01
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	412,28		514,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	113,74	3.826,02	2.302,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.028.688,12	1.067.909,25
davon an verbundene Unternehmen: Euro 13.182,94 Vorjahr Euro 21.756,95			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: Euro 41.104,00 Vorjahr Euro 39.766,00			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-30,59
Ergebnis nach Steuern		1.055.185,66	1.152.336,36
Sonstige Steuern		345.300,05	335.927,64
Jahresüberschuss		709.885,61	816.408,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		387.095,15	485.832,06
Bilanzgewinn		322.790,46	330.576,66

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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. Das Gliederungsschema wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus der Vermietung erweitert. 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.

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 zwei bis fünf Jahren abgeschrieben.

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. 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
Immaterielle Vermögensgegenstände	2 bis 5 Jahre
Wohnbauten	50 bzw. 80 Jahre
Spielplatzgeräte	5 Jahre
Satellitenanlagen	10 Jahre
Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung	10 Jahre
Bürobauten	33 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre
Fertigteilegaragen	20 Jahre
Zufahrtswege	19 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebsausstattung	5 bis 10 Jahre
Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre
Fahrzeuge	7 bis 9 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis Euro 150, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als Euro 150 und bis zu Euro 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 anderen Finanzanlagen 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 Bilanz-

stichtag 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.

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 3,68 %. 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 (3,68 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,8 %) beträgt Euro 154.849.

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.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZPOSTEN

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Lizenzen	77.871,77	6.309,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	77.871,77	6.309,69	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten*	98.213.175,78	2.449.205,26	139.148,15	5.306.369,83	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten**	155.865,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	979.321,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.833,98	89.089,62	22.494,99	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	3.067.079,56	2.231.383,84	0,00	0,00	5.298.463,40	0,00
Bauvorbereitungskosten	7.906,43	9.273,66	0,00	0,00	7.906,43	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	105.571.247,18	4.778.952,38	161.643,14	5.306.369,83	5.306.369,83	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	105.649.118,95	4.785.262,07	161.643,14	5.306.369,83	5.306.369,83	0,00
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	88.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	105.737.643,89	4.785.262,07	161.643,14	5.306.369,83	5.306.369,83	0,00

* Für ein Gebäude wurde in der Vergangenheit eine Wertberichtigung in Höhe von Euro 2.611.678,93 vorgenommen. Beim bisherigen EDV-System wurden die Anschaffungskosten um die Wertberichtigung reduziert. Im Zuge der Umstellung werden nun die vollen historischen Anschaffungskosten ausgewiesen. Im Gegenzug werden auch die bisher vorgenommenen Abschreibungen angepasst. Der Stand zum 01.01.2017 bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Abschreibung ist daher nicht mit dem Stand 31.12.2016 vergleichbar.

** Für die unbebauten Grundstücke wurden im Vorjahr nicht die Bruttoanschaffungskosten und die vorgenommene Abschreibung ausgewiesen. Die Zahlen sind daher nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Stand zum 31.12.2017	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
				Zu- gänge	Ab- gänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
84.181,46	51.057,77	15.930,86	0,00	0,00	0,00	0,00	66.988,63	17.192,83	26.814,00
84.181,46	51.057,77	15.930,86	0,00	0,00	0,00	0,00	66.988,63	17.192,83	26.814,00
105.829.602,72	43.695.904,72	1.974.867,25	124.127,38	0,00	0,00	0,00	45.546.644,59	60.282.958,13	54.517.271,06
2.609.064,29	647.923,85	74.154,65	0,00	0,00	0,00	0,00	722.078,50	1.886.985,79	1.961.140,44
155.865,41	53.121,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.121,31	102.744,10	102.744,10
979.321,73	310.014,73	48.962,64	0,00	0,00	0,00	0,00	358.977,37	620.344,36	669.307,00
605.428,61	316.631,98	62.561,02	22.494,99	0,00	0,00	0,00	356.698,01	248.730,60	222.202,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.067.079,56
9.273,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.273,66	7.906,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
110.188.556,42	45.023.596,59	2.160.545,56	146.622,37	0,00	0,00	0,00	47.037.519,78	63.151.036,64	60.547.650,59
110.272.737,88	45.074.654,36	2.176.476,42	146.622,37	0,00	0,00	0,00	47.104.508,41	63.168.229,47	60.574.464,59
80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	8.524,94
88.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.524,94	88.524,94
110.361.262,82	45.074.654,36	2.176.476,42	146.622,37	0,00	0,00	0,00	47.104.508,41	63.256.754,41	60.662.989,53

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.841.038,20 (Vorjahr Euro 2.758.408,69) 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 85.416,58 (Vorjahr Euro 74.150,84).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 57.029,90 (Vorjahr Euro 105.182,44) 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 (3,68 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,8 %) beträgt Euro 154.849.

6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.17	31.12.16
Sanierung Abwasserleitungen	Euro	500.000	850.000
Unterlassene Instandhaltung	Euro	80.000	60.000

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt Euro	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.501.382,71 (33.403.028,41)	2.351.677,92 (1.944.585,73)	9.360.349,67 (8.209.534,70)	22.789.355,12 (23.248.907,98)	34.501.382,71 (33.403.028,41)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.966.491,03 (2.057.979,16)	112.074,08 (74.434,31)	662.396,00 (457.660,95)	1.192.020,95 (1.525.883,90)	1.966.491,03 (2.057.979,16)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen**	2.993.051,99 (2.900.265,25)	2.993.051,99 (2.900.265,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.462,64 (1.416,25)	3.462,64 (1.416,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.286,43 (913.755,11)	954.286,43 (913.755,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	3.532,78 (7.343,24)	3.532,78 (7.343,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.345,31 (75.615,59)	71.345,31 (75.615,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	40.493.552,89 (39.359.403,01)	6.489.431,15 (5.917.415,48)	10.022.745,67 (8.667.195,65)	23.981.376,07 (24.774.791,88)	36.467.873,74 (35.461.007,57)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht **steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 3.532,78 (Vorjahr Euro 7.343,24) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Sonstige betriebliche Erträge
Für die energetische Sanierung der Marienbader Straße 30 haben wir im Geschäftsjahr 2017 einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 18.000 erhalten. Auf Grund geänderter Bewertungsvorschriften ist der Teilschuldenerlass als nachträgliche Anschaffungskostenminderung zu bewerten. Nur die Anteile, die zu einem Instandhaltungsaufwand geführt haben, werden als Ertrag gebucht. Der Anteil von Euro 2.979,23 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr haben wir einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 312.500 für die energetische Modernisierung des Stichlingwegs 10, 12 und 17 bis 21 erhalten. Dieser wurde komplett als sonstiger betrieblicher Ertrag gebucht.
2. Im Geschäftsjahr haben wir unsere betriebswirtschaftliche Software umgestellt. Hierfür sind Kosten in Höhe von rund Euro 145.000 sowie die Bildung einer Rückstellung in Höhe von Euro 25.000 enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2017:

.....	
Anfang des Geschäftsjahres	2.202
Zugang	105
Abgang	100
Ende des Geschäftsjahres	2.207
.....	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 59.992,87 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:

Vollbeschäftigt:

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

Teilzeitbeschäftigt:

.....	
Kaufmännische Mitarbeiter	1
Technische Mitarbeiter	0
Auszubildende	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0
Hauswarte etc.	4
.....	
Insgesamt	5

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

* Die Wahlperiode von Frau Buck endete mit der Mitgliederversammlung vom 28.06.2017. Auf Grund einer in der Satzung enthaltenen Altersgrenze war keine Wiederwahl möglich. Als Nachfolger von Frau Buck hat die Mitgliederversammlung Herrn Ziegler gewählt.

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann Thomas Kermes	Diplom-Kaufmann 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 fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf Euro 1.450.000.

2. Für insgesamt acht in den Jahren 2018 und 2019 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 5.380.000 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 bis zum 16.07.2018 beträgt Euro 70,00 (Vorjahr Euro 255,65). Auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse beider Unternehmen gehen wir derzeit nicht von einem Haftungsfall aus.
4. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 424.649,80 (Vorjahr Euro 449.934,66). Hiervon sind Euro 42.795,00 (Vorjahr Euro 8.231,04) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr, Euro 176.052,27 (Vorjahr Euro 37.156,75) mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahre und Euro 205.802,53 (Vorjahr Euro 404.546,87) mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren.
5. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 647.017,60 (Vorjahr Euro 628.005,22).

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 3,68 %. 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 (3,68 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,8 %) beträgt Euro 105.620.

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. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hat zwei langfristige Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der erste Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2049. Aus diesem Vertrag ist ein Erbbauzins in Höhe von Euro 2.562,12 pro Jahr zu zahlen. Der zweite Erbbaurechtsvertrag endet mit Ablauf des 31.12.2080. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf Euro 9.131,71.

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 31.12.2017 Euro 629.885,41;
Jahresüberschuss Euro 87.255,67.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00;
Eigenkapital per 31.12.2017 Euro 107.222,52;
Jahresüberschuss Euro 3.141,12.

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 in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 vorlegen. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von Euro 387.095,15.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 322.790,46 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2017 werden 4,0% Dividende in Höhe von Euro 229.484,02 am 05.07.2018 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 93.306,44 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung, den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 24. April 2018

gez. Peter Hasmann gez. Thomas Kermes

LAGEBERICHT 2017

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.207 Genossenschaftsmitgliedern mit 37.037 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 (11 Gewerbeeinheiten, 1.675 Wohnungen, 1.024 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 2017 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1 Rahmenbedingungen 2017

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Nach 1,7 % in 2015 und 1,9 % in 2016 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Neben den privaten Konsumausgaben trugen das Auslandsgeschäft und die Investitionen maßgeblich dazu bei. Damit ist die deutsche Wirtschaft im achten Jahr in Folge gewachsen. Auch die Wirtschaft in Baden-Württemberg blieb 2017 auf Wachstumskurs und es ist derzeit nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. So geht das Statistische Landesamt für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %. Für Gesamtdeutschland prognostiziert die Bundesbank einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2018 um 2,5 %, die Bundesregierung geht von 2,4 % Wachstum aus.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich in 2017 der Aufbau der Beschäftigung sowohl in Deutschland als auch in Baden-Württemberg fortgesetzt. So waren in Deutschland im Schnitt 44,3 Millionen Personen erwerbstätig.

Dies sind rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr als im Vorjahr, was den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung bedeutet. In Baden-Württemberg erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in 2017 zum siebten Mal in Folge einen Höchststand. Mit jahresdurchschnittlich 6,26 Millionen Personen lag sie um 94.300 Personen bzw. 1,5 % höher als im Jahr 2016. Die Zahl der Arbeitslosen sank in Gesamtdeutschland um 158.000 Personen von 2,691 Millionen in 2016 auf durchschnittlich 2,553 Millionen Menschen in 2017. Die Quote verringerte sich von 6,1 % auf 5,7 %. In Baden-Württemberg fiel die Arbeitslosenquote von 3,8 % auf 3,5 %. Nach Bayern (3,2 %) bedeutete dies erneut den niedrigsten Wert in Deutschland. Die absolute Arbeitslosenzahl reduzierte sich in Baden-Württemberg in 2017 um 13.600 bzw. 6 % auf 212.800 Personen. Die Region Stuttgart liegt mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 % (Vorjahr: 3,8 %) ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Nachdem es in 2015 (0,3 %) und in 2016 (0,5 %) nur zu geringfügig höheren Verbraucherpreisen in Deutschland kam, waren 2017 erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. So stieg die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2017 auf 1,8 %. Derselbe Wert ergab sich durchschnittlich für die ersten 10 Monate des Jahres 2017 in Baden-Württemberg. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr: 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Für 2018 erwarten Bundesregierung, Bundesbank und Wirtschaftsforschungsinstitute einheitlich einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende

September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen auf Grund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren der Hauptgrund für die rückläufige Entwicklung der Insolvenzzahlen. So sank laut Creditreform in Deutschland die Zahl der Verbraucherinsolvenzen in 2017 um 6,7 % auf 72.100 Fälle. In Baden-Württemberg haben in den ersten acht Monaten des Jahres 2017 rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.371 Anträge. In der Landeshauptstadt Stuttgart verminderte sich die Zahl der Privatinsolvenzen ebenfalls auf 70 Fälle je 100.000 Einwohner. Dementgegen ist die Zahl überschuldeter Verbraucher in der Bundesrepublik auch in 2017 erneut angestiegen und zwar um rund 65.000 Personen auf 6,9 Millionen. Bei gut jedem zehnten Erwachsenen sind demnach die Gesamtausgaben dauerhaft höher als die Einnahmen. Entgegen diesem Trend reduzierte sich in der Landeshauptstadt Stuttgart die Schuldnerquote von 11,12 % in 2016 auf 10,50 % in 2017. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen reduzierte sich bundesweit um 6,3 % auf 20.200 Fälle und erreichte somit den niedrigsten Stand seit 1994. Das Bundesland mit der niedrigsten Insolvenzquote war Baden-Württemberg mit 38 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen. Bei den Großstädten verzeichnet Stuttgart mit 42 Fällen pro 10.000 Unternehmen die niedrigste Insolvenzquote.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist in 2016 erneut angestiegen. Mit 10,95 Millionen Menschen (2015: 10,88 Millionen) hat sie den Höchststand seit dem Gründungsjahr 1952 erreicht; für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich darüber hinaus ein positiver Geburtensaldo. Perspektivisch wird ein Anstieg der Bevölkerung in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2033 auf 11,32 Millionen Menschen und erst anschließend ein geringfügiger Rückgang erwartet.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach der neuesten Expertise des Statistischen Landesamtes steigt diese in Baden-Württemberg von 5,16 Millionen in 2015 bis auf 5,69 Millionen in 2035. Dieses Plus von mehr als 10 % wird bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten noch deutlicher ausfallen. Hier wird ein Anstieg um mehr als 17 % erwartet, während die Zahl größerer Haushalte deutlich zurückgehen wird. Der Anteil der Einpersonenhaushalte soll sich von derzeit 39 % auf rund 42 % erhöhen. Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt wird von 2,10 in 2015 voraussichtlich auf 1,98 in 2035 zurückgehen. Gründe hierfür sind die demografische Entwicklung, gesellschaftliche Veränderungen sowie die Zuwanderung auf Grund des wirtschaftlichen Erfolges der Region. Die Angaben geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben. So lebten 2016 in den Regionen Ostwürttemberg und Nordschwarzwald durchschnittlich 2,26 Personen in einem Haushalt. Die Quote der Einpersonenhaushalte lag bei 34,1 % (Ostwürttemberg) bzw. 32,4 % (Nordschwarzwald). Im Stadtkreis Stuttgart hingegen betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte 50,7 % und es lebten durchschnittlich 1,86 Personen in einem Haushalt.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor. Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Auf Grund dieser

guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt. Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat.

1.2. Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2017 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Darüber hinaus konnten wir im Geschäftsjahr unser Neubauvorhaben Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 termingerecht fertigstellen. Sämtliche 23 Wohnungen sowie die Gewerbeeinheit wurden bereits im 4. Quartal 2017 bezogen. Alle Maßnahmen bewegten sich im finanziellen Rahmen. Infolge des zu Tage getretenen Ausmaßes der erforderlichen Auswertungsarbeiten für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserkanäle in den Wohngebieten Wilhelmshöhe, Altenburg/Birkenäcker und Obere Ziegelei konnten lediglich die Kanalsanierungsarbeiten nicht in dem ursprünglich bis zum Jahresende geplanten Umfang durchgeführt werden. Darüber hinaus konnten auch die im Vorjahr beauftragten Kanalsanierungsarbeiten nicht vollständig abgearbeitet werden. Hierdurch blieb ein Teil der Rückstellungen für die Kanalsanierung bestehen. Auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung haben wir für die im Jahr 2017 beauftragten Arbeiten eine weitere Rückstellung in Höhe von rund T€ 245 gebildet, sodass zum Bilanzstichtag die gesamte Rückstellung für die Kanalsanierung einen Umfang von T€ 500 hat. Insgesamt hatten wir – bedingt durch unser umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm – in 2017 mit einem Anstieg der Instandhaltungskosten um rund T€ 400 gerechnet. Der Rückgang bei den Mieterwechseln, geringere Ausgaben für die Sanierung der Abwasserkanäle sowie geringere Instandhaltungsanteile bei den Modernisierungsvorhaben führten jedoch im Ergebnis dazu, dass die tatsächlichen Instandhaltungskosten um rund T€ 600 geringer ausfielen als geplant. Der Teilschuldenerlass für die Modernisierung

der Marienbader Straße 30 in Höhe von T€ 18 konnte wie geplant realisiert werden. Auf Grund geringerer Aufwendungen für die Instandhaltung (rund T€ 600), geringerer sonstiger betrieblicher Aufwendungen (rund T€ 200) sowie höherer Umsatzerlöse von rund T€ 210 (unter anderem infolge der vorzeitigen Vermietung unseres Neubaus) wurde letztendlich ein Jahresüberschuss von rund T€ 710 erwirtschaftet und der von uns prognostizierte Jahresfehlbetrag von T€ 300 um rund T€ 1.010 übertroffen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 263,7 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erstvermietung unseres Neubauvorhabens Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 im Laufe des 4. Quartals 2017, die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 97 Wohnungen neu und 23 Wohnungen erstmalig belegt. Bei rund 25,3 % 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.

Mit der Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176/178 konnten wir termingerecht im Berichtsjahr beginnen und die Arbeiten in den Wohnungen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abschließen. Für das 1. Quartal 2018 ist die Fertigstellung der Außenanlagen, der Aufzüge, der Balkone und der beiden neuen Wohnungen im Dachgeschoss vorgesehen. Darüber hinaus konnten wir in 2017 die Modernisierung der Marienbader Straße 30 abschließen. An die Gebäude Winterhaldenstraße 9, 11 und 13 sowie Ihmlingstraße 15 haben wir erstmalig Balkone angebaut. Diese Maßnahme konnten wir im Wesentlichen ebenfalls abschließen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 4.393,3 für die Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176, 178 und der Marienbader Straße 30,



Ihmlingstraße 15, Winterhaldenstraße 9-13 – Vor- und nach dem erstmaligen Anbau von Balkonen.



Badbrunnen Hocketse 2017.



den Anbau von Balkonen in der Ihmlingstraße 15 und der Winterhaldenstraße 9, 11, 13 sowie den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 1.263,3 und Fremdmittel in Höhe von T€ 3.130,0 finanziert.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -1.061,8 im Vorjahr auf T€ -1.027,3 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 34,5.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 25.08.2017 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen zum Stichtag ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 119,2 ist größtenteils auf die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung (T€ 74,1) zurückzuführen. Hinzu kamen moderate Anpassungen der Gehälter.

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 2017 aus.

1.3 Lage der Gesellschaft

1.3.1 Vermögenlage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.528,5 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um fünf auf 2.207 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 455 Anteile auf insgesamt 37.037 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um Euro 59.992,87 auf Euro 5.806.908,07 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 Ansparrung der Dividende zu beschränken.

Vermögensstruktur

	3.12.2017		3.12.2016		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagenvermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.168,2	92,2	60.574,5	90,5	2.593,7
Finanzanlagen	88,5	0,1	88,5	0,1	0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.841,0	4,1	2.758,4	4,1	82,6
Übriges Umlaufvermögen	263,2	0,4	261,7	0,4	1,5
Flüssige Mittel	2.160,4	3,2	3.311,9	4,9	-1.151,5
Rechnungsabgrenzung	4,8	0,0	2,6	0,0	2,2
Gesamtvermögen	68.526,1	100,0	66.997,6	100,0	1.528,5

Kapitalstruktur

	3.12.2017		3.12.2016		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Eigenkapital	26.158,8	38,2	25.547,0	38,1	611,8
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.849,1	2,7	2.068,8	3,1	-219,7
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.467,9	53,2	35.461,0	52,9	1.006,9
Erhaltene Anzahlungen	2.993,0	4,4	2.900,3	4,4	92,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.032,6	1,5	998,1	1,5	34,5
Rechnungsabgrenzung	24,7	0,0	22,4	0,0	2,3
Gesamtkapital	68.526,1	100,0	66.997,6	100,0	1.528,5

1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2017	2016	Veränderung
	T €	T €	T €
Jahrsüberschuss	709,9	816,4	-106,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.176,5	2.138,5	38,0
- Aktivierte Eigenleistungen	0	-50,0	50,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	78,2	2,8	75,4
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	6,5	56,5	-50,0
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0	0
Cash Flow nach DVFA/SG	2.971,1	2.964,2	6,9

Der Cash Flow erhöht sich gegenüber dem Vorjahr – bedingt durch die Erhöhung der langfristigen Rückstellungen und des geringeren Jahresüberschusses – um T€ 6,9.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 91.560. Davon entfallen ca. T€ 9.135 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:

	2017	2016	Veränderung
	T €	T €	T €
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	2.640,2	2.241,7	398,5
Betreuungstätigkeit	25,6	23,8	1,8
Kapitaldienst	-37,3	-33,6	-3,7
Deckungsbeiträge insgesamt	2.628,5	2.231,9	396,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.108,0	-1.815,7	-292,3
Betriebsergebnis	520,5	416,2	104,3
Übrige Rechnung	189,4	400,2	-210,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	709,9	816,4	-106,5

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um T€ 398,5 erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse auf Grund von Mietanpassungen und der erstmaligen Vermietung unseres Neubaus Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73. Der positive Effekt wurde durch die im Jahr 2017 geringeren Instandhaltungskosten verstärkt. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 136,1 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 6,5 und liegen damit bei lediglich 0,07 % 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€ -33,6 auf T€ -37,3 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Zinsaufwendungen für unsere Pensionsverpflichtungen sowie dem Rückgang der Zinserträge für unsere Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2017 einen Überschuss von T€ 2.628,5 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 396,6 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 292,3 auf nunmehr T€ 2.108,0. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils durch die gestiegenen Aufwendungen im Zuge unserer EDV-Umstellung.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 189,4 ab. Die Reduzierung um T€ 210,7 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des im vorherigen Geschäftsjahr erhalten Teilschuldenerlasses.



Fußball Camp 2017.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,5	2,8
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,7	3,2
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,0	1,2
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,3	90,5
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,2	90,4
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	7,7	9,5
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	139,3	138,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,2	52,9
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	100,7	102,3
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,2	38,1
		€/%	€/% Vorjahr
Weitere Kennzahlen			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,00	6,93
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,6	6,1
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,0	0,7
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,26	2,45

1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und nach Abschluss der Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176/178 sowie der erstmalig für das gesamte Geschäftsjahr anzurechnenden Vermietung unseres Neubaus in der Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 rechnen wir für das Jahr 2018 mit Sollmieten von ca. T€ 9.700. Für das Jahr 2019 erwarten wir – bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 9.800.

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 2018 und 2019 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

.....	
Modernisierung Rohrdommelweg 2-12	T€ 11.100
Jahr 2018/2019/2020	
.....	
Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen	T€ 1.250
Jahr 2018/2019	
.....	
Modernisierung Obere Waiblinger Str. 176, 178	T€ 1.000
Jahr 2018	
.....	
Neubau Ruhrstraße 73/Pfalzstraße 72 und 73	T€ 200
Jahr 2018	
.....	

Im 1. Quartal 2017 konnten wir noch die Arbeiten an den Außenanlagen der Marienbader Straße 30 abschließen. Im 2. Quartal 2017 haben wir mit der Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176/178 begonnen und im Zuge dessen erstmalig zwei Dachgeschoßwohnungen in den Gebäuden erstellt sowie Aufzüge an die beiden Hauseingänge angebastet. Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Modernisierung unser viertes Blockheizkraftwerk errichtet. Dieses Blockheizkraftwerk wird die zukünftig 20 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgen und der vor Ort erzeugte Strom wird für die Beleuchtung der Treppenhäuser und den Betrieb der Aufzüge genutzt. Den überschüssigen Strom werden wir in das öffentliche Stromnetz einspeisen.

Im 2. Quartal 2018 werden wir mit der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut beginnen. Nach derzeitiger Planung soll diese umfangreiche Maßnahme in drei Bauabschnitten durchgeführt werden und Ende 2020 abgeschlossen sein.

Die Ausführung der Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserkanäle haben wir auf Grund des Umfangs zeitlich gestreckt und in 2017 erneut vier Wohngebiete befahren lassen. Derzeit werden noch die Aufnahmen der Befahrung ausgewertet. Für die im Jahr 2016 durchgeführten Befahrungen lagen Mitte 2017 die Ausschreibungsergebnisse vor. Die Sanierung dieser Wohngebiete wurde im zweiten Halbjahr 2017 beauftragt. Für alle noch nicht ausgeführten Leistungen haben wir insgesamt eine Rückstellung in Höhe von T€ 500 gebildet. Darüber hinaus wurden im Wirtschaftsplan 2018 Mittel in Höhe von T€ 750 für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen für die im Jahr 2017 durchgeführte Befahrung eingeplant.

Die Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 werden wir voraussichtlich mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 8.800 und Eigenkapital in Höhe von T€ 2.300 finanzieren. Für die Modernisierung der Oberen Waiblinger Str. 176, 178 haben wir im Jahr 2017 bereits drei Darlehensverträge abgeschlossen. Die Darlehen über T€ 2.500 werden im Jahr 2018 zur Auszahlung kommen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben im Geschäftsjahr 2017 drei neue Forwardvereinbarungen für drei Darlehen mit einem Volumen von T€ 1.170 abgeschlossen. Darüber hinaus haben wir bereits im Jahr 2015 fünf weitere Forwardvereinbarungen für die Jahre 2018 und 2019 mit einem Volumen von rund T€ 4.210 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 2018 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Neben all den Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten stehen für das Jahr 2018 der Abschluss der EDV-Umstellung sowie die damit verbundenen Anpassungen an.

In Folge der umfangreichen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12, der Restarbeiten in der Oberen Waiblinger Straße 176/178 und der Sanierung unserer Abwasserleitungen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag von rd. T€ 600 und für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von rund T€ 300.

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 Risikomanagements 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:

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 Risikopotenzial 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, sodass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,79 € 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.

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 Ersatzbebau-

ungen 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 zwei 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 11 Gewerbeeinheiten und zwei Kindergärten, diese tragen nur rund 1,42 % zu den gesamten Sollmieten bei.

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.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen acht Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 5,380 für die Jahre 2018 und 2019.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 24. April 2018

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



Neubau Ruhrstraße 73 und Pfalzstraße 72/73.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2017 schieden turnusgemäß Frau Gisela Buck, Frau Manuela Hellstern und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Hellstern und Herr Bauer kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Frau Buck, die auf Grund der festgelegten Altersgrenze nicht wiedergewählt werden konnte, wurde Herr Stefan Ziegler neu in den Aufsichtsrat berufen.

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

Vorsitzender	Dr. Andreas Göritz
Stellvertr. Vorsitzender	Joachim Rybinski
Schriftführer/-in	Götz Krone/Manuela Hellstern

Bauausschuss	
Vorsitzender	Götz Krone
Beisitzer	Thomas Weismann
Beisitzer	Stefan Ziegler

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
Beisitzer	Thomas Weismann

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 sieben 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 Vorbereitung der umfangreichen und aufwendigen Entwicklung des Wohngebietes Neugereut, die Durchführung des Neubauvorhabens Ruhr-/Pfalzstraße sowie die strategische Positionierung im „Bündnis für Wohnen“ mit der Landeshauptstadt Stuttgart. 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 2017 mit dem Thema Mietanpassungen im Wohnungsbestand. Es wurde bescheinigt, dass die praktizierte Vorgehensweise sowohl eine kontinuierliche Anpassung an die Marktentwicklung sichert als auch den Förderauftrag der Genossenschaft berücksichtigt. Ferner hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2017 die Zusammensetzung der Umsätze der Barkasse sowie die Aufgaben der Hausmeister geprüft und für in Ordnung befunden. Des Weiteren hat sich der Prüfungsausschuss mit der Modernisierung des Objektes Rohrdommelweg 2–12 in Neugereut beschäftigt, mit dem Ergebnis, dass dieses große Sanierungsvorhaben für die Genossenschaft wirtschaftlich zu bewältigen ist und die Substanz des Immobilienbestandes dadurch weiter gestärkt wird. Ebenfalls hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2018 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.



Der Aufsichtsrat

Der Bauausschuss befasste sich in 2017 mit der Dokumentation und Kontrolle einzelner Gewerke sowie der Abnahme von Bauleistungen im Rahmen des Neubauvorhabens Ruhr-/Pfalzstraße. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass alle Vorgänge lückenlos erfasst, kontrolliert und dokumentiert sind. Auch werden die festgelegten und vorgegebenen Abläufe vollständig umgesetzt und eingehalten.

Der Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2017 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 2017 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 31.12.2017 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2017 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2017 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 2016 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 2018 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2018 scheidern turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone aus dem Aufsichtsrat. Alle drei genannten Personen kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.

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 2017 aus.

Für den Aufsichtsrat:

gez. Dr. Andreas Göritz



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG
Seelbergstraße 15 · 70372 Stuttgart
Tel. 0711 954681-0 · Fax 0711 954681-49
www.bgc.de · info@bgc.de

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: VH7 Medienküche GmbH, 70372 Stuttgart

Druck: Knöpfe GmbH & Co. KG, 71522 Backnang