



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2018



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

## AKTIVA

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	11.340,26	11.340,26	17.192,83
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.623.630,90		60.282.958,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.815.071,95		1.886.985,79
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	571.381,72		620.344,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.855,40		248.730,60
Bauvorbereitungskosten	4.465,81	63.313.149,88	9.273,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00		80.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	88.524,94	8.524,94
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		<b>63.413.015,08</b>	<b>63.256.754,41</b>

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Übertrag		63.413.015,08	63.256.754,41
<b>Umlaufvermögen</b>	<hr/>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<hr/>		
Unfertige Leistungen	2.902.856,67	2.902.856,67	2.841.038,20
<b>Andere Vorräte</b>	<hr/>		
Heizmaterial	4.244,40	4.244,40	3.532,14
<b>Geleistete Anzahlungen</b>	<hr/>		
Geleistete Anzahlungen	10.623,36	10.623,36	5.311,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<hr/>		
Forderungen aus Vermietung	53.780,67		28.441,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.948,62		16.450,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.871,72		57.029,90
Sonstige Vermögensgegenstände	223.059,54	326.660,55	152.386,65
<b>Flüssige Mittel</b>	<hr/>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.339.499,93	2.160.363,84
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<hr/>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.135,85	2.135,85	4.802,79
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.999.035,84</b>	<b>68.526.111,59</b>

## PASSIVA

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	191.109,76		199.052,74
der verbleibenden Mitglieder	5.876.659,56		5.806.908,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	6.069.689,32	4.395,43
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 117.420,44 Vorjahr Euro 119.011,93			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.275.000,00		3.230.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 45.000,00 Vorjahr Euro 75.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	14.800.000,00	20.020.643,53	14.650.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 93.306,44 Vorjahr Euro 107.904,85			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 56.693,56 Vorjahr Euro 312.095,15			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	401.075,73		709.885,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	101.693,56	299.382,17	387.095,15
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>26.389.715,02</b>	<b>26.158.790,23</b>

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Übertrag		26.389.715,02	26.158.790,23
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.278.488,00		1.132.903,00
Sonstige Rückstellungen	1.080.500,00	2.358.988,00	716.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.662.300,19		34.501.382,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.854.416,95		1.966.491,03
davon an verbundene Unternehmen: Euro 381.854,80 Vorjahr Euro 424.649,80			
Erhaltene Anzahlungen	3.066.035,97		2.993.051,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.305,76		3.462,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.139,82		954.286,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.355,43		3.532,78
Sonstige Verbindlichkeiten	84.331,14	40.227.885,26	71.345,31
davon aus Steuern: Euro 1.945,42 Vorjahr Euro 0,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 575,08 Vorjahr Euro 282,93			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.447,56	24.665,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.999.035,84</b>	<b>68.526.111,59</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.593.025,90		12.308.762,90
c) aus Betreuungstätigkeit	26.746,09		25.647,18
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	158.442,94	12.778.214,93	125.793,12
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		61.818,47	82.629,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		47.200,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		233.803,67	130.151,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.676.834,64	6.676.834,64	6.085.068,18
<b>Rohergebnis</b>		6.444.202,43	6.587.915,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.190.814,57		1.192.214,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	457.842,71	1.648.657,28	386.973,81
davon für Altersversorgung: Euro 222.562,04 Vorjahr Euro 154.553,87			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.326.879,89	2.176.476,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		791.007,81	752.203,07
<b>Übertrag</b>		<b>1.677.657,45</b>	<b>2.080.047,76</b>

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Übertrag		1.667.657,45	2.080.047,76
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		412,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78,67	3.790,95	113,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		929.562,87	1.028.688,12
davon an verbundene Unternehmen: Euro 4.536,84 Vorjahr Euro 13.182,90			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: Euro 40.600,00 Vorjahr Euro 41.104,00			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-28,20	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		751.913,73	1.055.185,66
Sonstige Steuern		350.838,00	345.300,05
<b>Jahresüberschuss</b>		401.075,73	709.885,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		101.693,56	387.095,15
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>299.382,17</b>	<b>322.790,46</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

## 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 den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die großenabhängigen 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 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 2 bis 5 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
Fertigteilgaragen	20 Jahre
Zufahrtswege	19 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Fahrradhäuser	14 Jahre
Betriebsausstattung	5 bis 10 Jahre
Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre
Fahrzeuge	7 bis 9 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 250 € (Vorjahr 150 €), die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde bis zum 31.12.2017 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem 01.01.2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250 € bis 800 € betragen, im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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 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.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 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 3,21 %. 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 (3,21 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,32 %) beträgt Euro 188.563.

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 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Lizenzen	84.181,46	1.999,20	32.709,06	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	84.181,46	1.999,20	32.709,06	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	105.829.602,72	2.453.867,45	2.620,38	9.273,66	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	605.428,61	25.428,48	57.804,09	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	9.273,66	4.465,81	0,00	0,00	9.273,66	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	110.188.556,42	2.483.761,74	60.424,47	9.273,66	9.273,66	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	110.272.737,88	2.485.760,94	93.133,53	9.273,66	9.273,66	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>						
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
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>110.361.262,82</b>	<b>2.485.760,94</b>	<b>93.133,53</b>	<b>9.273,66</b>	<b>9.273,66</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2018	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
				Zu- gänge	Ab- gänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
53.471,60	66.988,63	7.851,77	32.709,06	0,00	0,00	0,00	42.131,34	11.340,26	17.192,83
53.471,60	66.988,63	7.851,77	32.709,06	0,00	0,00	0,00	42.131,34	11.340,26	17.192,83
108.290.123,45	45.546.644,59	2.119.847,96	0,00	0,00	0,00	0,00	47.666.492,55	60.623.630,90	60.282.958,13
2.609.064,29	722.078,50	71.913,84	0,00	0,00	0,00	0,00	793.992,34	1.815.071,95	1.886.985,79
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	358.977,37	48.962,64	0,00	0,00	0,00	0,00	407.940,01	571.381,72	620.344,36
573.053,00	356.698,01	78.303,68	57.804,09	0,00	0,00	0,00	377.197,60	195.855,40	248.730,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.465,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.465,81	9.273,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
112.611.893,69	47.037.519,78	2.319.028,12	57.804,09	0,00	0,00	0,00	49.298.743,81	63.313.149,88	63.151.036,64
112.665.365,29	47.104.508,41	2.326.879,89	90.513,15	0,00	0,00	0,00	49.340.875,15	63.324.490,14	63.168.229,47
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
<b>112.753.890,23</b>	<b>47.104.508,41</b>	<b>2.326.879,89</b>	<b>90.513,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.340.875,15</b>	<b>63.413.015,08</b>	<b>63.256.754,41</b>

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.902.856,67 (Vorjahr Euro 2.841.038,20) 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 96.688,90 (Vorjahr Euro 85.416,58).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 40.871,72 (Vorjahr Euro 57.029,90) 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 (3,21 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,32 %) beträgt Euro 188.563.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
Sanierung Abwasserleitungen	Euro	930.000	500.000
Unterlassene Instandhaltung	Euro	30.000	80.000

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	34.662.300,19 (34.501.382,71)	2.439.001,81 (2.351.677,92)	10.195.456,04 (9.360.349,67)	22.027.842,34 (22.789.355,12)	34.662.300,19 (34.501.382,71)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.854.416,95 (1.966.491,03)	133.558,66 (112.074,08)	712.410,60 (662.396,00)	1.008.447,69 (1.192.020,95)	1.854.416,95 (1.966.491,03)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.066.035,97 (2.993.051,99)	3.066.035,97 (2.993.051,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.305,76 (3.462,64)	90.305,76 (3.462,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.139,82 (954.286,43)	457.139,82 (954.286,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	13.355,43 (3.532,78)	13.355,43 (3.532,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	84.331,14 (71.345,31)	84.331,14 (71.345,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.227.885,26</b> (40.493.552,89)	<b>6.283.728,59</b> (6.489.431,15)	<b>10.907.866,64</b> (10.022.745,67)	<b>23.036.290,03</b> (23.981.376,07)	<b>36.516.717,14</b> (36.467.873,74)	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht \*steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 13.355,43 (Vorjahr Euro 3.532,78) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

#### D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

##### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Für die Sanierung der Abwasserleitungen haben wir im Geschäftsjahr 2017 für diverse Gebäude Rückstellungen im Gesamtvolumen von Euro 500.000 gebildet. Im Geschäftsjahr 2018 konnten die Sanierungsarbeiten teilweise abgeschlossen werden. Die nicht benötigten Rückstellungen wurden aufgelöst. Der Anteil von Euro 147.681,93 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr wurden Rückstellungen in Höhe von Euro 15.623,74 aufgelöst.

##### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unsere Genossenschaft wurde 2018 125 Jahre alt. Im Rahmen des Jubiläums wurde eine Festschrift herausgebracht und die Mitgliederversammlung fand in einem festlichen Rahmen statt. Hierfür sind Kosten in Höhe von Euro 85.000 angefallen.

#### E. SONSTIGE ANGABEN

##### Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2018:

.....	
Anfang des Geschäftsjahres	2.207
Zugang	89
Abgang	93
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.203</b>
.....	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 69.751,49 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
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5
Hauswarte etc.	0
<b>Insgesamt</b>	<b>16</b>

###### Teilzeitbeschäftigt:

.....	
Kaufmännische Mitarbeiter	1
Technische Mitarbeiter	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0
Hauswarte etc.	4
<b>Insgesamt</b>	<b>5</b>

## Mitglieder des Aufsichtsrates

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

\*Die Wahlperiode von Herrn Ziegler endet mit der Mitgliederversammlung 2020. Aus beruflichen Gründen ist Herr Ziegler ins Ausland gegangen und hat das Aufsichtsratsmandat zum 07.10.2018 niedergelegt. Bis zur Mitgliederversammlung 2019 besteht der Aufsichtsrat nur aus 8 Mitgliedern.

## Mitglieder des Vorstandes

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



Thomas Kermes

Peter Hasmann

## 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 das Modernisierungsvorhaben Rohrdommelweg 2 bis 12 und Instandhaltungsaufträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf Euro 7.530.000.
2. Für insgesamt acht in den Jahren 2019 und 2020 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 5.790.000 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 betrug Euro 70,00 (Vorjahr Euro 70,00). 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 381.854,80 (Vorjahr Euro 424.649,80). Hiervon sind Euro 43.276,77 (Vorjahr Euro 42.795,00) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr, Euro 178.034,22 (Vorjahr Euro 176.052,27) mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und Euro 160.543,81 (Vorjahr Euro 205.802,53) 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 584.879,84 (Vorjahr Euro 647.017,60). Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln

2018 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 3,21 %. 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 (3,21 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,32 %) beträgt Euro 99.887.

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 Erbauzins 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 31.12.2018 Euro 713.461,78;  
Jahresüberschuss Euro 86.876,37.

### **BGC Hausmeisterservice GmbH**

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00;  
Eigenkapital per 31.12.2018 Euro 114.131,65;  
Jahresüberschuss Euro 6.909,13.

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 2018 vorlegen. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 101.693,56 Euro.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 299.382,17 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2018 werden 4,0 % Dividende in Höhe von 232.276,17 Euro am 09.07.2019 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von 67.106,00 Euro, wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung, den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

## Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 16. April 2019

gez. Peter Hasmann                      gez. Thomas Kermes



# LAGEBERICHT 2018

## 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.203 Genossenschaftsmitgliedern mit 37.463 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 (1.677 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten, 2 Kindergärten, 871 PKW- und Motorradabstellplätze in Garagen und im Freien, 210 Fahrradabstellplätze, 1 Gemeinschaftsraum und 3 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2018 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1 Rahmenbedingungen 2018

Die deutsche Wirtschaft ist in 2018 bereits das neunte Jahr in Folge gewachsen. Der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,5 % lag jedoch deutlich unter den Erwartungen und bedeutete den geringsten Zuwachs seit fünf Jahren. Analog schwächte sich auch in Baden-Württemberg die Konjunktur im vergangenen Jahr ab, sodass das Wirtschaftsministerium von einem realen BIP-Wachstum von 1,6 bis 1,8 % ausgeht. Ende 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Gründe für die gegenüber den Prognosen geringeren Wachstumsraten sind vor allem die verbreiteten Unsicherheiten aufgrund des Brexits und der von den USA initiierten globalen Handelskonflikte sowie die vergleichsweise schwachen Zahlen aus der Automobilbranche. Gestützt wurde die deutsche Wirtschaft von der Kauflust der Verbraucher, der gestiegenen Investitionen vieler Unternehmen sowie dem Bauboom. Für 2019 wird derzeit ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet. So rechnet die Bundesregierung für Gesamtdeutschland nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,0 %, die Bundesbank geht von 1,6 % aus. Für Baden-Württemberg prognostiziert die LBBW ein Plus von 1,8 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. So wurde 2018 die höchste Anzahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung im Jahr 1991 erreicht. Im Jahresdurchschnitt hatten 44,83 Millionen Personen einen Arbeitsplatz. Ein Zuwachs von rund 562.000 Personen oder 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch in Baden-Württemberg gab es in 2018 so viele Erwerbstätige wie noch nie. Mit einem Plus von 79.600 Personen bzw. 1,3 % waren durchschnittlich 6,33 Millionen Personen erwerbstätig. Auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung befand sich in 2018 hingegen die Zahl der Arbeitslosen. Sie lag im Schnitt bei 2,34 Millionen Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank um 0,5 Punkte auf 5,2 %. In Baden-Württemberg waren im Jahr 2018 im Durchschnitt rund 195.000 Personen arbeitslos gemeldet. Dies bedeutete einen Rückgang gegenüber 2017 um rund 18.000 Personen. Die Arbeitslosenquote sank in Baden-Württemberg von durchschnittlich 3,5 % in 2017 auf 3,2 % in 2018. Nach Bayern (2,9 %) erneut der niedrigste Wert in Deutschland. Die Region Stuttgart lag mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 % ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen in 2018 so schnell wie seit sechs Jahren nicht mehr. Nach Umstellung der Berechnung auf das neue Basisjahr 2015 ergab sich für 2018 eine Inflationsrate von 1,8 %. Damit wurde der Wert von 1,5 % aus 2017 nochmals übertroffen. In Baden-Württemberg kam es 2018 sogar zu einem Anstieg der Verbraucherpreise um 2,0 %. Getrieben wurde die Inflation vor allem vom Anstieg der Energiepreise. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Damit lag die Preissteigerung für Nettokaltmieten unter dem allgemeinen Anstieg der Verbraucherpreise. Der Teilpreisindex „Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung) verzeichnete einen Anstieg von 1,9 %. Für 2019 prognostiziert die Bundesbank eine Inflationsrate von 1,4 %, die Bundesregierung geht von 1,5 % aus.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Ein erster Schritt für eine Normalisierung ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen Ende 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von aktuell null Prozent will die EZB jedoch erst dann



anheben, wenn die Anleihekäufe längere Zeit beendet sind. Dies wird frühestens Ende 2019 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB seit inzwischen drei Jahren auf sehr niedrigem Niveau.

Während laut Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, sank dieser Wert in 2018 auf 68.600 Fälle. Dies ist ein Minus von 4,7 % und zugleich der niedrigste Wert seit 2005. Auch in Baden-Württemberg ging die Zahl der Verbraucherinsolvenzen zurück. Haben in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 noch 4.381 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, so sank diese Zahl im selben Zeitraum 2018 auf 4.050 Fälle. Die Landeshauptstadt Stuttgart lag mit 70 Fällen je 100.000 Einwohner auf dem Vorjahreswert. Dies sind die wenigsten Privatinsolvenzen der 30 größten deutschen Städte. Entgegen dieser Entwicklung ist in 2018 die Zahl der überschuldeten Verbraucher in Deutschland erneut um 0,3 % bzw. um 19.000 Personen auf 6,93 Millionen Bürger angestiegen. Mit einer Überschuldungsquote von 10,04 % sind somit bei jedem zehnten Erwachsenen die Ausgaben dauerhaft höher als die Einnahmen. Die Landeshauptstadt Stuttgart lag zwar noch leicht über dem Bundesdurchschnitt, konnte jedoch einen Rückgang von 10,50 % in 2017 auf 10,14 % in 2018 verzeichnen. Bei den Unternehmensinsolvenzen wurde für 2018 bundesweit mit 19.900 Fällen der niedrigste Wert seit 1994 registriert. Der Rückgang fiel mit 1,2 % jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Die niedrigste Insolvenzquote aller Bundesländer wies erneut Baden-Württemberg mit 40 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen aus. Für die Landeshauptstadt Stuttgart vermeldete die Auskunft CRIFBÜRGEL für das erste Halbjahr 2018 mit 22 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen den niedrigsten Wert aller deutschen Großstädte.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag Ende September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl somit um über vier Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund drei Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen in

Baden-Württemberg. So kamen seit 1952 etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren. Bis zum Jahr 2035 erwartet das Statistische Landesamt für Baden-Württemberg einen weiteren Bevölkerungsanstieg um rund 340.000 Personen auf dann 11,37 Millionen Einwohner. Erst anschließend ist mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Für Stuttgart wird bis 2030 ein Zuwachs um etwa 30.000 Personen auf dann rund 650.000 Einwohner prognostiziert.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Expertise des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2017 wird sich diese Zahl in Baden-Württemberg von 5,278 Millionen in 2017 auf rund 5,697 Millionen Haushalte in 2035 erhöhen. Dabei wird die Zahl größerer Haushalte deutlich abnehmen und die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional ansteigen. Somit wird auch die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt von aktuell 2,10 auf 1,98 in 2035 sinken. Gründe hierfür sind die demografische Entwicklung, gesellschaftliche Veränderungen sowie die Zuwanderung aufgrund des wirtschaftlichen Erfolgs der Region. Die Angaben geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag 2017 der Anteil der Einpersonenhaushalte im Stadtkreis Stuttgart bei 52,2 %. In der Region Ostwürttemberg hingegen nur bei 33,4 % bzw. in der Region Nordschwarzwald bei 33,7 %. Infolge dieser Unterschiede variiert auch die durchschnittliche Haushaltsgröße. Während der Stadtkreis Stuttgart mit 1,86 Haushaltsmitgliedern die niedrigste Haushaltsgröße in 2016 aufwies, waren es in den Regionen Ostwürttemberg und Nordschwarzwald 2,26 Personen je Haushalt.

Analog dem Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor. So erzielte der Wohnungsbau ein Umsatzplus von rund 10 %. Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen stieg in den ersten elf Monaten 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeit-

raum um rund 2.900 Einheiten auf 37.558 Wohnungen. Dies bedeutet ein Plus von mehr als 8 %. Die Baupreise erhöhten sich im 4. Quartal 2018 in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten (+ 6,6 %).

## 1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2018 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Alle realisierten Maßnahmen bewegten sich im finanziellen Rahmen. Infolge des zutage getretenen Ausmaßes der erforderlichen Auswertungstätigkeiten für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserkanäle in unseren Wohngebieten Mönchfeld, Freiberg, Steinhaldenfeld und Neugereut konnten die daraus resultierenden Kanalsanierungsarbeiten nicht bis zum Jahresende begonnen werden. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung haben wir für die im Jahr 2018 (Mönchfeld und Freiberg) und für die in den ersten Monaten 2019 (Steinhaldenfeld) beauftragten Arbeiten eine Rückstellung in Höhe von T€ 345 gebildet. Ferner haben wir für die Kanalsanierungsarbeiten im Wohngebiet Neugereut, die ebenfalls noch in 2019 beauftragt werden sollen, eine Rückstellung in Höhe von T€ 348 angesetzt. Darüber hinaus konnten auch die im Vorjahr beauftragten Kanalsanierungen nicht vollständig abgearbeitet werden. Hierdurch blieb ein Teil der Rückstellungen für die Sanierung unserer Abwasserkanäle in Höhe von rund T€ 237 bestehen, sodass zum Bilanzstichtag die gesamte Rückstellung für die Kanalsanierung einen Umfang von T€ 930 hat. Insgesamt hatten wir – bedingt durch unser umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm – in 2018 mit einem Anstieg der Instandhaltungskosten um rund T€ 1.130 gerechnet. Vor allem ein deutlicher Rückgang bei den Mieterwechseln sowie geringere Ausgaben für die Sanierung der Abwasserkanäle führten jedoch im Ergebnis dazu, dass die tatsächlichen Instandhaltungskosten um rund T€ 620 geringer ausfielen als geplant. Infolge der geringeren Instandhaltungsaufwendungen (rund T€ 620), der geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (rund T€ 80) und der geringeren Personalaufwendungen (rund T€ 80) sowie der höheren Umsatzerlöse von rund T€ 240

(bedingt durch die günstiger ausfallende Entwicklung der Mieterträge sowie durch den Anstieg der Umsätze aus der Stromvergütung unser Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen) und der höheren sonstigen Erträge von rund T€ 130 (in erster Linie aufgrund der Auflösung von Rückstellungen) wurde letztendlich ein Jahresüberschuss von rund T€ 400 erwirtschaftet und der von uns prognostizierte Jahresfehlbetrag von T€ 600 um rund T€ 1.000 übertroffen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 325,5 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die sich erstmals ganzjährig auswirkende Erstvermietung unseres Neubauvorhabens Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 sowie die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 95 Wohnungen neu und 2 Wohnungen erstmalig belegt. Bei rund 19,6 % 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 dem ersten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut konnten wir termingerecht in 2018 beginnen und die Arbeiten in den Wohnungen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abschließen. Für 2019 ist der zweite und für 2020 der dritte Bauabschnitt geplant. Darüber hinaus konnten wir im Berichtsjahr die Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176/178 abschließen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 3.800 für die Modernisierung der Oberen Waiblinger Straße 176/178 und des Rohrdommelwegs 10 bis 12, für den Anbau von Balkonen in der Ihmlingstraße 15 und der Winterhaldenstraße 9, 11, 13 sowie für den Neubau Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 2.550 und Fremdmittel in Höhe von T€ 1.250 finanziert.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -1.027,30 im Vorjahr auf T€ -925,9 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 101,4.



Obere Waiblinger Straße 176/178 vor und nach der Modernisierung.





Badbrunnen Hocketse 2018.



Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 14.12.2018 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Nach erfolgreich bestandener Prüfung hat uns unsere Auszubildende im Berichtsjahr verlassen, sodass sich die Anzahl der Mitarbeiter/-innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um eine Person reduziert hat. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 69,5 ist größtenteils auf die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung (T€ 68,0) zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr ist entsprechend den Vorjahren für die Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiter/-innen. Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2018 aus.

### 1.3 Lage der Gesellschaft

#### 1.3.1 Vermögenlage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 472,9 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 auf 2.203 vermindert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 426 Anteile auf insgesamt 37.463 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 69.751,49 auf € 5.876.659,56 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Aufgrund der aktuellen Kapitalmarktlage hat der Vorstand beschlossen, die Zeichnung von weiteren Anteilen zeitlich befristet auf die Ansparung der Dividende zu beschränken.

**Vermögensstruktur**

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Anlagenvermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.324,5	91,8	63.168,2	92,2	156,3
Finanzanlagen	88,5	0,1	88,5	0,1	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.902,9	4,2	2.841,0	4,1	61,9
Übriges Umlaufvermögen	341,5	0,5	263,2	0,4	78,3
Flüssige Mittel	2.339,5	3,4	2.160,4	3,2	179,1
Rechnungsabgrenzung	2,1	0,0	4,8	0,0	-2,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>68.999,0</b>	<b>100,0</b>	<b>68.526,1</b>	<b>100,0</b>	<b>472,9</b>

**Kapitalstruktur**

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Eigenkapital</b>	<b>26.389,7</b>	<b>38,3</b>	<b>26.158,8</b>	<b>38,2</b>	<b>230,9</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	2.359,0	3,4	1.849,1	2,7	509,9
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.516,8	53,0	36.467,9	53,2	48,9
Erhaltene Anzahlungen	3.066,0	4,4	2.993,0	4,4	73,0
Übrige Verbindlichkeiten	645,1	0,9	1.032,6	1,5	-387,5
Rechnungsabgrenzung	22,4	0,0	24,7	0,0	-2,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>68.999,0</b>	<b>100,0</b>	<b>68.526,1</b>	<b>100,0</b>	<b>472,9</b>

### 1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2018	2017	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Jahresüberschuss</b>	401,1	709,9	-308,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.326,9	2.176,5	150,4
- Aktivierte Eigenleistungen	-47,2	0	-47,2
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	145,6	78,2	67,4
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	25,2	6,5	18,7
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0	0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>2.851,6</b>	<b>2.971,1</b>	<b>-119,5</b>

Der Cash Flow reduziert sich gegenüber dem Vorjahr – bedingt durch den geringeren Jahresüberschuss, dem jedoch höhere Abschreibungen und die Erhöhung der langfristigen Rückstellungen gegenüberstehen – um T€ 119,5.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rund T€ 93.068. Davon entfallen rund T€ 13.375 auf Revalutierungsspielräume von bereits

grundbesicherten Darlehen sowie rund T€ 79.693 auf weitere Reserven aus den 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:

	2018	2017	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	2.273,7	2.640,2	-366,5
Betreuungstätigkeit	26,7	25,6	1,1
Kapitaldienst	-36,8	-37,3	0,5
Deckungsbeiträge insgesamt	2.263,6	2.628,5	-364,9
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.186,8	-2.108,0	78,8
Betriebsergebnis	76,8	520,5	-443,7
Übrige Rechnung	324,2	189,4	134,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>401,0</b>	<b>709,9</b>	<b>-308,9</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2018 gegenüber dem Vorjahr um T€ 366,5 vermindert. Dabei wurde der Anstieg bei den Mieterlösen aufgrund von Mietanpassungen und der sich erstmalig ganzjährig auswirkenden Vermietung unseres Neubauvorhabens Ruhrstraße 73, Pfalzstraße 72 und 73 durch die im Jahr 2018 höheren Instandhaltungskosten überkompensiert. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 216,2 ergaben sich hauptsächlich aufgrund modernisierungsbedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 25,2 und liegen damit bei lediglich 0,25 % 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€ -37,3 auf T€ -36,8 reduziert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinsaufwendungen für unsere Pensionsverpflichtungen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2018 einen Überschuss von T€ 2.263,6 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 364,9 reduziert.



Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 78,8 auf nunmehr T€ 2.186,8. Diese Erhöhung resultiert größtenteils aus den gestiegenen Aufwendungen für die Altersvorsorge und den einmaligen Aufwendungen aufgrund unseres Jubiläums. Den Erhöhungen stehen – im Vergleich zum Umstellungsjahr 2017 – geringere EDV-Kosten gegenüber.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 324,2 ab. Die Erhöhung um T€ 134,8 resultiert im Wesentlichen aus höheren Stromvergütungen für unsere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke sowie aus höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.



Fußball Camp 2018.



## 1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
<b>Rentabilitätskennzahlen</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,9	2,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	1,5	2,7
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,6	1,0
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,9	92,3
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,8	92,2
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,1	7,7
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	138,2	139,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,0	53,2
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	101,2	100,7
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,3	38,2
		€/%	€/% Vorjahr
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,22	7,00
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	5,8	6,6
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,5	1,0
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,64	2,26

### 1.5 Prognosebericht

Aufgrund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2019 mit Sollmieten von ca. T€ 10.010. Für das Jahr 2020 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 10.110.

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 2019 und 2020 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

.....	
Modernisierung Rohrdommelweg 2–12	T€ 8.330
Jahr 2019/2020	
.....	
Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen	T€ 930
Jahr 2019	
.....	
Kauf Grundstücksanteil Q 5 Ost Neckarpark	T€ 1.700
Jahr 2019	
.....	

Im 1. Quartal 2018 konnten wir noch die Arbeiten an den Außenanlagen, den Balkonen, den Aufzügen und den beiden neuen Wohnungen in der Oberen Waiblinger Straße 176/178 abschließen. Im 2. Quartal 2018 haben wir mit der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut begonnen. 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 aufgrund des Umfangs zeitlich gestreckt und in 2018 erneut vier Wohngebiete befahren lassen. Derzeit werden noch die Aufnahmen der Befahrung für eines dieser Wohngebiete ausgewertet. Für die anderen drei Wohngebiete liegen uns bereits die Auswertungen vor. Für die im Jahr 2017 durchgeführten Befahrungen lagen Mitte 2018 die Ausschreibungsergebnisse vor. Die Sanierung dieser Wohngebiete wurde im 2. Halbjahr 2018 beauftragt.

Für sämtliche noch nicht ausgeführten Leistungen haben wir insgesamt eine Rückstellung in Höhe von T€ 930 gebildet.

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. Hiervon wurden im Jahr 2018 bereits T€ 800 abgerufen. Aufgrund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben acht Forwardvereinbarungen für die Jahre 2019 und 2020 mit einem Volumen von rund T€ 5.790 abgeschlossen. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung der Darlehen nutzen.

Neben all den Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten planen wir im Jahr 2019 den Kauf eines Grundstückes im Neckarpark von der Landeshauptstadt Stuttgart. Dort möchten wir in den kommenden Jahren rund 26 Wohnungen neu bauen. Dementsprechend haben wir im Wirtschaftsplan 2019 einen Betrag von T€ 1.700 dafür vorgesehen. Derzeit laufen die Kaufvertragsverhandlungen.

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 2019 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Infolge der umfangreichen energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 erwarten wir für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag 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 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:

#### 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 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 7,00 € pro qm Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Miete 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 Ersatzbebauungen den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil wir aufgrund 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 Cashflow 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 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 1,48 % 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**

Zum Bilanzstichtag bestehen acht Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 5.790 für die Jahre 2019 und 2020.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### **Der Vorstand**

Bad Cannstatt, den 16. April 2019

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



Eröffnung Nachbarschaftstreff Winterhalde.



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung vom 27. Juni 2018 schieden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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

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

<b>Bauausschuss</b>	
Vorsitzender	Götz Krone
Beisitzer	Thomas Weismann
Beisitzer	Stefan Ziegler

<b>Prüfungsausschuss</b>	
Vorsitzender	Joachim Rybinski
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzer	Johann Geyer

<b>Bestandsausschuss</b>	
Vorsitzender	Johann Geyer
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Angelika Metke
Beisitzer	Jürgen Bauer
Beisitzer	Joachim Rybinski

<b>Präsidialausschuss</b>	
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 18 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon acht 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 Durchführung der umfangreichen und aufwendigen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut, die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bei der Genossenschaft sowie das Ausschreibungsverfahren für das NeckarPark-Grundstück Q 5 Ost im Rahmen des Bündnisses für Wohnen mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Planung, Finanzierung und Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen 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 2018 mit dem Thema Betriebskosten-Benchmarking und befürwortete in diesem Zusammenhang ein internes Vergleichssystem. Des Weiteren hat sich der Prüfungsausschuss im Jahr 2018 mit der Optimierung des Soll-Ist-Vergleichs der technischen Budgets (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Neubau) befasst. Gemeinsam mit dem Vorstand wurde die Darstellung modifiziert. Ebenfalls hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2019 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 2018 mit dem ersten Bauabschnitt der umfangreichen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass dieser planmäßig abgeschlossen werden konnte. Eine Schwerpunktprüfung des Rückbaus und der Entsorgung der alten Fassade ergab ferner, dass beides wie vorgeschrieben durchgeführt, kontrolliert und dokumentiert wurde.

Der Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2018 Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Genos-



Der Aufsichtsrat

senschaft 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 2018 zusammen mit dem Vorschlag zur Rücklagenzuweisung sowie der Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vor. Das Ergebnis war 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 31.12.2018 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2018 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018 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 2017 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 2019 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2019 scheidet turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Metke und Herr Rybinski kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen. Herr Weismann scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Weismann in diesem Zusammenhang für seine langjährige, engagierte und sehr erfolgreiche Mitarbeit. Herr Weismann hat – vornehmlich als Mitglied des Präsidialausschusses und diverser anderer Ausschüsse – zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft in hohem Maße beigetragen. Er überzeugte dabei durch sein großes Engagement, sein umfangreiches Fachwissen und seine vorbildliche persönliche Haltung.

Ferner schied Herr Stefan Ziegler wegen dienstlicher Verpflichtungen im Ausland zum 07.10.2018 aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ziegler für seine engagierte und erfolgreiche Mitarbeit. Herr Ziegler hat – vornehmlich als Mitglied des Bauausschusses – zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen. Er überzeugte dabei durch sein großes Engagement, sein umfangreiches Fachwissen und seine 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 2018 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](http://www.bgc.de) · [info@bgc.de](mailto:info@bgc.de)

#### Impressum

Herausgegeben von:

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG  
Seelbergstraße 15, 70372 Stuttgart

Vi.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: Knöpfle GmbH & Co. KG, 71522 Backnang