



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2019



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

## AKTIVA

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	3.306,74	3.306,74	11.340,26
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.879.184,10		60.623.630,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.743.825,67		1.815.071,95
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	522.419,08		571.381,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.913,70		195.855,40
Bauvorbereitungskosten	5.706,98	62.413.793,63	4.465,81
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00		80.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	363.524,94	8.524,94
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		<b>62.780.625,31</b>	<b>63.413.015,08</b>

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Übertrag		62.780.625,31	63.413.015,08
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.812.118,48	2.812.118,48	2.902.856,67
<b>Andere Vorräte</b>			
Heizmaterial	5.251,98	5.251,98	4.244,40
<b>Geleistete Anzahlungen</b>			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	10.623,36
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	23.597,65		53.780,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.801,04		8.948,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.296,98		40.871,72
Sonstige Vermögensgegenstände	110.575,91	180.271,58	223.059,54
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.867.400,75	2.339.499,93
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.946,65	1.946,65	2.135,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.652.926,43</b>	<b>68.999.035,84</b>

## PASSIVA

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	186.473,27		191.109,76
der verbleibenden Mitglieder	5.943.231,17		5.876.659,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.892,16	6.137.596,60	1.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 97.888,83 Vorjahr Euro 117.420,44			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.330.000,00		3.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 55.000,00 Vorjahr Euro 45.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	15.050.000,00	20.235.643,53	14.800.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 67.106,00 Vorjahr Euro 93.306,44			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 182.894,00 Vorjahr Euro 56.693,56			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	532.029,81		401.075,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	237.894,00	294.135,81	101.693,56
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>26.757.375,94</b>	<b>26.389.715,02</b>

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Übertrag		26.757.375,94	26.389.715,02
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.407.406,00		1.278.488,00
Sonstige Rückstellungen	615.900,00	2.023.306,00	1.080.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.381.099,82		34.662.300,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.720.858,29		1.854.416,95
davon an verbundene Unternehmen: Euro 338.578,03 Vorjahr Euro 381.854,80			
Erhaltene Anzahlungen	3.143.624,35		3.066.035,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.254,32		90.305,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	446.703,40		457.139,82
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.417,10		13.355,43
Sonstige Verbindlichkeiten	78.849,41	40.849.806,69	84.331,14
davon aus Steuern: Euro 1.501,18 Vorjahr Euro 1.945,42			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 156,81 Vorjahr Euro 575,08			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.437,80	22.447,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.652.926,43</b>	<b>68.999.035,84</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.768.883,25		12.593.025,90
c) aus Betreuungstätigkeit	27.723,89		26.746,09
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	164.321,68	12.960.928,82	158.442,94
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-108.956,30	61.818,47
Andere aktivierte Eigenleistungen		59.000,00	47.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		307.906,50	233.803,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.652.461,40	6.652.461,40	6.676.834,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.004,02	12.004,02	0,00
<b>Rohergebnis</b>		6.554.413,60	6.444.202,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.246.543,78		1.190.814,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	456.863,64	1.703.407,42	457.842,71
davon für Altersversorgung: Euro 205.886,24 Vorjahr Euro 222.562,04			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.408.407,75	2.326.879,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		634.205,80	791.007,81
<b>Übertrag</b>		<b>1.808.392,63</b>	<b>1.677.657,45</b>

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Übertrag		1.808.392,63	1.667.657,45
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	-2.856,20	856,08	78,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		993.693,39	929.562,87
davon an verbundene Unternehmen: Euro 4.055,07 Vorjahr Euro 4.536,84			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: Euro 40.039,00 Vorjahr Euro 40.600,00			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,93	-28,20
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		815.556,25	751.913,73
Sonstige Steuern		283.526,44	350.838,00
<b>Jahresüberschuss</b>		532.029,81	401.075,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		237.894,00	101.693,56
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>294.135,81</b>	<b>299.382,17</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

## 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 250 €), 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 2,71 %. 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 (2,71 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,97 %) beträgt Euro 182.706.

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 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Lizenzen	53.471,60	1.204,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	53.471,60	1.204,28	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	108.290.123,45	1.681.522,14	210.486,37	0,00	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	573.053,00	27.536,76	41.975,02	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.465,81	1.241,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	112.611.893,69	1.710.300,07	252.461,39	0,00	0,00	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	112.665.365,29	1.711.504,35	252.461,39	0,00	0,00	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	80.000,00	275.000,00	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	275.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>112.753.890,23</b>	<b>1.986.504,35</b>	<b>252.461,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2019	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
				Zu- gänge	Ab- gänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
54.675,88	42.131,34	9.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	51.369,14	3.306,74	11.340,26
54.675,88	42.131,34	9.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	51.369,14	3.306,74	11.340,26
109.761.159,22	47.666.492,55	2.215.482,57	0,00	0,00	0,00	0,00	49.881.975,12	59.879.184,10	60.623.630,90
2.609.064,29	793.992,34	71.246,28	0,00	0,00	0,00	0,00	865.238,62	1.743.825,67	1.815.071,95
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	407.940,01	48.962,64	0,00	0,00	0,00	0,00	456.902,65	522.419,08	571.381,72
558.614,74	377.197,60	63.478,46	41.975,02	0,00	0,00	0,00	398.701,04	159.913,70	195.855,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.706,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.706,98	4.465,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
114.069.732,37	49.298.743,81	2.399.169,95	41.975,02	0,00	0,00	0,00	51.655.938,74	62.413.793,63	63.313.149,88
114.124.408,25	49.340.875,15	2.408.407,75	41.975,02	0,00	0,00	0,00	51.707.307,88	62.417.100,37	63.324.490,14
355.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.000,00	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
363.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363.524,94	88.524,94
<b>114.487.933,19</b>	<b>49.340.875,15</b>	<b>2.408.407,75</b>	<b>41.975,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.707.307,88</b>	<b>62.780.625,31</b>	<b>63.413.015,08</b>

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.812.118,48 (Vorjahr Euro 2.902.856,67) 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 59.360,45 (Vorjahr Euro 96.688,90).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 39.296,98 (Vorjahr Euro 40.871,72) 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 (2,71 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,97 %) beträgt Euro 182.706.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.19	31.12.18
Sanierung Abwasserleitungen	Euro	420.000	930.000
Unterlassene Instandhaltung	Euro	80.000	30.000

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	35.381.099,82 (34.662.300,19)	2.881.610,90 (2.439.001,81)	12.688.903,14 (10.195.456,04)	19.810.585,78 (22.027.842,34)	35.381.099,82 (34.662.300,19)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.720.858,29 (1.854.416,95)	172.710,61 (133.558,66)	727.054,23 (712.410,60)	821.093,45 (1.008.447,69)	1.720.858,29 (1.854.416,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.143.624,35 (3.066.035,97)	3.143.624,35 (3.066.035,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.254,32 (90.305,76)	30.254,32 (90.305,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	446.703,40 (457.139,82)	446.703,40 (457.139,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	48.417,10 (13.355,43)	48.417,10 (13.355,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.849,41 (84.331,14)	78.849,41 (84.331,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.849.806,69</b> (40.227.885,26)	<b>6.802.170,09</b> (6.283.728,59)	<b>13.415.957,37</b> (10.907.866,64)	<b>20.631.679,23</b> (23.036.290,03)	<b>37.101.958,11</b> (36.516.717,14)	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht \*steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 48.417,10 (Vorjahr Euro 13.355,43) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

##### Sonstige betriebliche Erträge

- Für die Sanierung der Abwasserleitungen haben wir im Geschäftsjahr 2017 und 2018 für diverse Gebäude Rückstellungen im Gesamtvolumen von Euro 930.000 gebildet. Im Geschäftsjahr 2019 konnten die Sanierungsarbeiten teilweise abgeschlossen werden. Die nicht benötigten Rückstellungen wurden aufgelöst. Der Anteil von Euro 126.455,84 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr wurden Rückstellungen in Höhe von Euro 147.681,93 aufgelöst.
- Für die energetische Sanierung der Oberen Waiblinger Str. 176, 178 haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 280.000 erhalten. Auf Grund aktueller 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 69.513,63 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr haben wir keinen Teilschuldenerlass erhalten.

#### E. SONSTIGE ANGABEN

##### Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2019:

.....	
Anfang des Geschäftsjahres	2.203
Zugang	77
Abgang	75
.....	
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.205</b>
.....	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 66.571,61 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	9
.....	
Technische Mitarbeiter	4
.....	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5
.....	
Hauswarte etc.	0
.....	
<b>Insgesamt</b>	<b>18</b>

###### Teilzeitbeschäftigt:

.....	
Kaufmännische Mitarbeiter	1
.....	
Technische Mitarbeiter	0
.....	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0
.....	
Hauswarte etc.	3
.....	
<b>Insgesamt</b>	<b>4</b>
.....	

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Andreas Göritz	Rechtsanwalt
Vorsitzender	
Joachim Rybinski	Diplom-Ökonom
stv. Vorsitzender	
Jürgen Bauer	Einzelhandelskaufmann
Johann Geyer	Technischer Fernmeldebetriebs- Inspektor i.R.
Manuela Hellstern	Betriebswirtin
Dr. Anja Höft	Doktor der Wirtschaftswissenschaften
Michael Huppert	Diplom-Bankbetriebswirt MBA
Götz Krone	Maschinenbautechniker
Angelika Metke	Sparkassenbetriebswirtin

### 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 2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf Euro 4.600.000.
2. Für insgesamt drei in den Jahren 2020 und 2021 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 4.960.000 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 betrug Euro 0,00 (Vorjahr bis zum 16.07.2018 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 338.578,03 (Vorjahr Euro 381.854,80). Hiervon sind Euro 43.763,97 (Vorjahr Euro 43.276,77) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr, Euro 180.038,47 (Vorjahr Euro 178.034,22) mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und Euro 114.775,59 (Vorjahr Euro 160.543,81) 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 649.117,32 (Vorjahr Euro 584.879,84).  
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschafts-

barwertverfahren 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 2,71 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde eine jährliche Rentensteigerung von 1,75 % zugrunde gelegt. Eine Lohn- und Gehaltssteigerung sowie 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 (2,71 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,97 %) beträgt Euro 79.156.

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 2.818,34 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 31.12.2019 Euro 804.455,74;  
Jahresüberschuss Euro 85.293,96.

#### BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;  
Eigenkapital per 31.12.2019 Euro 397.312,69;  
Jahresüberschuss Euro 8.181,04.

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 2019 vorlegen. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 294.135,81 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2019 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 234.742,83 am 07.07.2020 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 59.392,98 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung den anderen Ergebnismittelrücklagen zugeführt.

### Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 15. April 2020

gez. Peter Hasmann      gez. Thomas Kermes



# LAGEBERICHT 2019

## 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.205 Genossenschaftsmitgliedern mit 37.757 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, 222 Fahrradabstellplätze, 1 Gemeinschaftsraum und 4 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2019 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1 Rahmenbedingungen 2019

In 2019 ist die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Mit 0,6 % lag der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) jedoch deutlich unter dem Vorjahreswert von 1,5 %. Ausschlaggebend für das Wachstum waren vor allem die privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie Bauinvestitionen. Für Baden-Württemberg wird auf Grund der Exportabhängigkeit und der strukturellen Herausforderungen der Automobilbranche für 2019 von einem Nullwachstum (0,0 %) ausgegangen. Insgesamt wuchs die Wirtschaft 2019 weltweit nur noch langsam. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind in erster Linie verschiedene Handelskonflikte sowie der Brexit. Für das Jahr 2020 prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sowie die Bundesregierung im Dezember 2019 übereinstimmend ein Wirtschaftswachstum von 1,1 % für Gesamtdeutschland. Für Baden-Württemberg erwartete die LBBW ein Plus von 0,2 %. In Folge der weltweiten Coronavirus-Pandemie wurden diese Prognosen zwischenzeitlich nach unten korrigiert. So rechnet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) nun mit einem harten Konjunkturerinbruch, gefolgt von einer starken Gegenbewegung. Dementsprechend könnte 2020 das BIP in

Gesamtdeutschland erheblich schrumpfen, um dann erst in 2021 wieder zuzulegen.

Der Beschäftigungsaufbau hat sich trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung auch im Jahr 2019 in Deutschland fortgesetzt. Gegenüber 2018 kam es zu einem Anstieg um rund 400.000 Personen bzw. 0,9 % auf durchschnittlich 45,3 Millionen Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte somit ein neues Rekordniveau. Auch hält der Beschäftigungsanstieg bereits seit 14 Jahren an. In Baden-Württemberg wurde ebenfalls ein neuer Höchststand erzielt. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen um rund 60.000 Personen bzw. 0,9 % auf knapp 6,4 Millionen Personen. Die Zahl der Arbeitslosen war im Jahr 2019 in Gesamtdeutschland mit durchschnittlich 2,267 Millionen Menschen so gering wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2018 waren dies 73.000 weniger Personen ohne Arbeit. Die Arbeitslosenquote sank bundesweit von 5,2 % in 2018 auf 5,0 % in 2019. In Baden-Württemberg waren 2019 durchschnittlich 197.000 Personen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote betrug analog dem Vorjahr 3,2 %. Abgesehen von Bayern (2,8 %) erneut der niedrigste Wert in Deutschland. Die Region Stuttgart lag in 2019 mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 % ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Auch in Baden-Württemberg reduzierte sich die Inflationsrate von 2,0 % in 2018 auf 1,5 % in 2019. Getrieben wurde die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Die Nettokaltmieten stiegen 2019 in Deutschland analog der allgemeinen Preissteigerung um durchschnittlich 1,4 %. Für den Teilpreisindex „Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung) ergab sich ein etwas höherer Anstieg um 1,8 %. Für 2020 erwartet die Bundesbank sowie das Institut für Weltwirtschaft (IfW) einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,3 %, die Bundesregierung geht von 1,4 % aus.



Auf die bereits dargelegte Wachstumsschwäche der Wirtschaft reagierten die Notenbanken in 2019 mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da der Leitzins bereits seit März 2016 bei 0,0 % liegt, wurde im September 2019 darüber hinaus der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Weiterhin auf sehr niedrigem Niveau liegen die Zinsen für Baufinanzierungen.

Die konjunkturelle Abschwächung macht sich zunehmend auch in den Insolvenzstatistiken für Deutschland bemerkbar. So wurde laut Creditreform bei den Privatinsolvenzen der Vorjahreswert zwar geringfügig unterschritten und absolut mit insgesamt 65.700 Fällen auch der niedrigste Wert seit fast 15 Jahren erreicht, prozentual (- 3,0 %) halbierte sich 2019 der Rückgang jedoch in etwa im Vergleich zum Vorjahr (- 5,9 %). In Baden-Württemberg haben in den ersten drei Quartalen 2019 insgesamt 3.856 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.050 Anträge. Auch hier verlangsamte sich jedoch der Rückgang. Analog den Privatinsolvenzen ist auch die Zahl der überschuldeten Privatpersonen in Deutschland um rund 10.000 Personen bzw. 0,1 % leicht zurückgegangen. Damit sind jedoch weiterhin über 6,9 Millionen Bundesbürger überschuldet und weisen „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Entgegen diesem Trend stieg die Zahl der überschuldeten Haushalte in der Landeshauptstadt Stuttgart um 407 Fälle (auf 54.197) leicht an. Die Schuldnerquote lag unverändert bei 10,14 % und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 10,00 % sowie deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (8,23 %). Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen reduzierte sich in Gesamtdeutschland marginal um 0,1 % auf 19.400 Fälle. Dies bedeutet den niedrigsten Stand seit 1994. Baden-Württemberg erzielte mit 41 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen (Vorjahr: 40) hinter Thüringen (33 pro 10.000 Unternehmen) die zweitniedrigste Insolvenzquote aller Bundesländer.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist in 2019 erneut angestiegen. Mit 11,1 Millionen Menschen lag die Einwohnerzahl so hoch wie noch nie seit der Gründung des Lan-

des im Jahr 1952. Das Plus von 38.000 Personen bedeutet jedoch den geringsten Zuwachs seit 2011. Der Bevölkerungsanstieg beruht weiterhin auf Wanderungsgewinnen. Diese sind mit rund 40.000 Personen jedoch ebenfalls rückläufig. Nach einer Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,37 Mio. Personen anwachsen. Dies wäre ein weiteres Plus von 2,4 %. Erst anschließend wird ein Rückgang der Bevölkerung erwartet. Für Stuttgart prognostiziert das Statistische Amt der Landeshauptstadt bis 2030 einen Anstieg der Bevölkerung auf rund 650.000 Einwohner. Für Bad Cannstatt wird auf Grund reger Neubautätigkeiten (insbesondere im NeckarPark) mit dem höchsten absoluten Zuwachs aller Stadtbezirke gerechnet. So soll die Einwohnerzahl um rund 6.200 Personen auf dann fast 78.000 Menschen anwachsen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des aktuellen Mikrozensus gab es im Jahr 2017 rund 5,254 Mio. Haushalte in Baden-Württemberg. Entsprechend der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,552 Millionen ansteigen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet, so dass das Landesamt des Weiteren davon ausgeht, dass die Zahl der Haushalte im Jahr 2050 mit rund 5,542 Millionen immer noch um fast 290.000 höher liegt als im Jahr 2017. In diesem Zusammenhang wird die Zahl größerer Haushalte (ab 3 Personen) abnehmen. Gleichzeitig wird die Zahl der Einpersonenhaushalte (um rund 220.000) und der Zweipersonenhaushalte (um rund 160.000) deutlich steigen. Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt wird von 2,10 in 2017 auf 2,02 in 2050 sinken. Diese Angaben bieten jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag im Jahr 2018 der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Region Nordschwarzwald bei 34,1 % und in der Region Ostwürttemberg bei 34,5 %. Im Stadtkreis Stuttgart waren es hingegen 52,2 %. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen lag im Stadtkreis Stuttgart bei 21,0 %, in der Region Nordschwarzwald bei 30,7 % und in der Region Ostwürttemberg bei 31,8 %. Folglich variieren auch die durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Für den Bausektor herrschten 2019 erneut gute konjunkturelle Rahmenbedingungen, so dass die Bauunternehmen im Bereich Wohnungsbau ein Umsatzplus von 6,5 % erzielten. Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen lag mit 41.721 Einheiten auf dem Niveau des Vorjahres. Die Baupreise für Wohngebäude stiegen im 4. Quartal 2019 in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %. Besonders signifikant war dabei der Preisanstieg für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen in Gebäuden (+ 6,1 %).

## 1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2019 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Alle realisierten Maßnahmen bewegten sich im finanziellen Rahmen. In Folge des zu Tage getretenen Ausmaßes der erforderlichen Auswertungstätigkeiten für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserkanäle in unserem Wohngebiet Neugereut konnten die daraus resultierenden Kanalsanierungsarbeiten nicht bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Darüber hinaus konnten auch die im Vorjahr beauftragten Kanalsanierungen nicht vollständig abgearbeitet werden. Von der im Vorjahr zum 31.12.2018 gebildeten Rückstellung in Höhe von T€ 930 wurden im Berichtsjahr rund T€ 468 verwendet. Darüber hinaus konnte nach Fertigstellung von Teilgebieten ein Teil der Rückstellung (rund T€ 128) aufgelöst werden. Für noch zusätzlich erforderliche Arbeiten wurde auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung ein Betrag von rund T€ 86 zurückgestellt, so dass die gesamte Rückstellung für die Kanalsanierung zum Bilanzstichtag T€ 420 beträgt. Insgesamt hatten wir in 2019 mit Instandhaltungskosten in Höhe von rund T€ 3.320 gerechnet. Unser umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm führte im Ergebnis dazu, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung rund 145 T€ über der Prognose lagen.

Der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 300 wurde um rund T€ 230 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresüberschuss von rund T€ 530 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die höheren

sonstigen Erträge in Höhe von rund T€ 210 (in erster Linie auf Grund der Auflösung von Rückstellungen sowie einem gewährten Teilschuldenerlass) sowie die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 180. Dem stehen in erster Linie höhere Instandhaltungsaufwendungen von rund T€ 145 gegenüber.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 105,7 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 92 Wohnungen neu 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 zweiten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut konnten wir termingerecht in 2019 beginnen und die Arbeiten in den Wohnungen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abschließen. Für 2020 ist der dritte Bauabschnitt geplant.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 2.940 für die Modernisierung des Rohrdommelwegs 10 bis 12 wurden durch Fremdmittel in gleicher Höhe finanziert.

Das Finanzergebnis verschlechtert sich von T€ -925,9 im Vorjahr auf T€ -990,0 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 64,1.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 16.01.2020 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 Modernisierung des Objekts Rohrdommelweg 2 bis 12 schreitet voran.





Sommerfest Nachbarschaftstreff Winterhalde



Zur Stärkung der BGC Hausmeisterservice GmbH – als 100%iges Tochterunternehmen – haben Vorstand und Aufsichtsrat die Aufstockung des Stammkapital von T€ 25 auf T€ 300 beschlossen.

Dem Abgang eines nebenamtlichen Hausmeisters steht die Neueinstellung von zwei Mitarbeiter/-innen (davon eine befristete Schwangerschaftsvertretung) gegenüber, so dass sich die Anzahl der Mitarbeiter/-innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um eine Person erhöht hat. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 54,8 ist größtenteils auf die Neueinstellungen 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 2019 aus.

### 1.3 Lage der Gesellschaft

#### 1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 653,9 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um zwei auf 2.205 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 294 Anteile auf insgesamt 37.757 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 66.571,61 auf € 5.943.231,17 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Auf Grund der aktuellen Kapitalmarktlage hat der Vorstand beschlossen, die Zeichnung von weiteren Anteilen zeitlich befristet auf die Ansparung der Dividende zu beschränken.

**Vermögensstruktur**

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Anlagenvermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	62.417,2	89,6	63.324,5	91,8	-907,3
Finanzanlagen	363,5	0,5	88,5	0,1	275,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.812,1	4,0	2.902,9	4,2	-90,8
Übriges Umlaufvermögen	190,8	0,3	341,5	0,5	-150,7
Flüssige Mittel	3.867,4	5,6	2.339,5	3,4	1.527,9
Rechnungsabgrenzung	1,9	0,0	2,1	0,0	-0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>69.652,9</b>	<b>100,0</b>	<b>68.999,0</b>	<b>100,0</b>	<b>653,9</b>

**Kapitalstruktur**

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Eigenkapital</b>	<b>26.757,4</b>	<b>38,4</b>	<b>26.389,7</b>	<b>38,3</b>	<b>367,7</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	2.023,3	3,0	2.359,0	3,4	-335,7
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	37.102,0	53,2	36.516,8	53,0	585,2
Erhaltene Anzahlungen	3.143,6	4,5	3.066,0	4,4	77,6
Übrige Verbindlichkeiten	604,2	0,9	645,1	0,9	-40,9
Rechnungsabgrenzung	22,4	0,0	22,4	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>69.652,9</b>	<b>100,0</b>	<b>68.999,0</b>	<b>100,0</b>	<b>653,9</b>

### 1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2019	2018	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Jahresüberschuss</b>	532,0	401,0	131,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.408,4	2.326,9	81,5
- Aktivierte Eigenleistungen	-59,0	-47,2	-11,8
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	128,9	145,6	-16,7
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	2,8	25,2	-22,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0	0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>3.013,1</b>	<b>2.851,5</b>	<b>161,6</b>

Der Cash Flow erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch den höheren Jahresüberschuss und den höheren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens – um T€ 161,6.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rund T€ 88.810. Davon entfallen rund T€ 10.600 auf Revalutierungsspielräume von bereits grund-

besicherten Darlehen sowie rund T€ 78.210 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. Auf Grund geänderter Gebühren haben wir Anfang 2020 eine Kreditlinie in Höhe von T€ 2.000 Euro zurückgegeben. 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:

	2019	2018	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	2.229,3	2.273,7	-44,4
Betreuungstätigkeit	27,7	26,7	1,0
Kapitaldienst	-39,2	-36,8	-2,4
Deckungsbeiträge insgesamt	2.217,8	2.263,6	-45,8
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.080,4	-2.186,8	106,4
Betriebsergebnis	137,4	76,8	60,6
Übrige Rechnung	394,6	324,2	70,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>532,0</b>	<b>401,0</b>	<b>131,0</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um T€ 44,4 vermindert. Dabei wurde der Anstieg bei den Mieterlösen auf Grund von Mietanpassungen durch die im Jahr 2019 höheren Instandhaltungskosten überkompensiert. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen von rund T€ 298,5 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 2,8 und liegen damit bei lediglich 0,03 % der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit** betrifft Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** hat sich geringfügig von T€ -36,8 auf T€ -39,2 verschlechtert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die angefallenen Verwahrgebühren für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2019 einen Überschuss von T€ 2.217,8 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 45,8 reduziert.



Der **gesamte Verwaltungsaufwand** reduzierte sich um T€ 106,4 auf nunmehr T€ 2.080,4. Diese Reduzierung resultiert größtenteils aus geringeren EDV-Kosten und dem Wegfall der einmaligen Aufwendungen auf Grund unseres Jubiläums im Jahr 2018.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 394,6 ab. Die Erhöhung um T€ 70,4 resultiert im Wesentlichen aus höheren Stromvergütungen für unsere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke sowie einem gewährten Teilschuldenerlass.



Fußball-Camp 2019.



## 1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
<b>Rentabilitätskennzahlen</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,2	1,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,0	1,5
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,8	0,6
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,1	91,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,6	91,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,9	8,1
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	138,5	138,2
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,2	53,0
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	103,9	101,2
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,4	38,3
		€/%	€/% Vorjahr
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,30	7,22
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,4	5,8
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,9	1,5
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,57	2,64

### 1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2020 mit Sollmieten von ca. T€ 10.140. Für das Jahr 2021 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 10.240.

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 2020 und 2021 sind folgende wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

.....	
Modernisierung Rohrdommelweg 2–12	T€ 4.400
Jahr 2020	
.....	
Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen	T€ 420
Jahr 2020	
.....	
Kauf Grundstücksanteil Q 5 NeckarPark	T€ 2.900
Jahr 2020	
.....	

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 Befahrung und Auswertung unserer Abwasserleitungen wurden abgeschlossen. Inzwischen wurden alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen beauftragt. Wir gehen daher davon aus, dass wir die Abdichtung der Abwasserkanäle im Laufe des Geschäftsjahres 2020 abschließen können. Für sämtliche noch nicht ausgeführten Leistungen haben wir insgesamt eine Rückstellung in Höhe von T€ 420 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 in den Jahren 2018 und 2019 bereits T€ 3.800 abgerufen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Hinblick auf die nächsten Bau-

und Modernisierungsvorhaben 3 Forwardvereinbarungen für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Volumen von rund T€ 4.960 abgeschlossen. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung der Darlehen nutzen.

Im Geschäftsjahr 2019 war der Kauf eines Grundstücks im NeckarPark vorgesehen. Durch den Ausstieg eines Projektpartners gab es eine zeitliche Verzögerung beim Abschluss des Kaufvertrages. Statt den ursprünglich geplanten Grundstücksanteil für 26 Wohnungen werden wir nun einen Grundstücksanteil für voraussichtlich 42 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten erwerben. Der Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgte am 10.03.2020.

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 2020 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt. Für den Erwerb des größeren Grundstücksanteils war eine Anpassung der im Wirtschaftsplan berücksichtigten Kaufvertragssumme und der damit verbundenen höheren Nebenkosten erforderlich.

In Folge der umfangreichen energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag von rd. T€ 400 und für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pande-

mie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## 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 Risikopotential beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle und Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Im bereits beschriebenen Vermietermarkt Stuttgart gibt es derzeit nur geringe Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden.

Von unserem Wohnungsbestand sind derzeit noch rund 2,3 % öffentlich gefördert. Dieser geringe Bestand ist unter Risikogesichtspunkten zu vernachlässigen.

Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt derzeit als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,07 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragsituation 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 auf Grund der Bevölkerungsentwicklung mit einer veränderten Nachfrage rechnen müssen. Die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass es weiterhin eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart geben wird.

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

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und der Fremdkapitalgeber sind diese Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen auf unsere Jahresergebnisse durch Zinsänderungen festgestellt. Bei Neuabschlüssen nutzen wir das sehr günstige Marktumfeld für den Abschluss von langfristigen Zinsbindungsfristen verbunden mit einer Vollarbeitung der Darlehen.

Unser Unternehmen vermietet 11 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rund 1,53 % 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 3 Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 4.960 für die Jahre 2020 und 2021.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### **Der Vorstand**

Bad Cannstatt, den 15. April 2020

gez. Peter Hasmann                      gez. Thomas Kermes



Badbrunnen Hocketse 2019



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung vom 26. Juni 2019 schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Angelika Metke und Herr Joachim Rybinski kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Herrn Thomas Weismann, der auf eigenem Wunsch nicht mehr kandidierte, wurde Herr Michael Huppert neu in den Aufsichtsrat berufen. Ferner wurde im Rahmen einer Ersatzwahl für Herrn Stefan Ziegler, der zum 07. Oktober 2018 aus persönlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden war, Frau Dr. Anja Höft bis zur Mitgliederversammlung 2020 neu 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

## Präsidialausschuss

Vorsitzender	Dr. Andreas Göritz
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzer	Michael Huppert

## Prüfungsausschuss

Vorsitzender	Joachim Rybinski
Beisitzerin	Angelika Metke
Beisitzer	Johann Geyer

## Bestandsausschuss

Vorsitzender	Johann Geyer
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Dr. Anja Höft
Beisitzerin	Angelika Metke
Beisitzer	Jürgen Bauer
Beisitzer	Michael Huppert
Beisitzer	Götz Krone
Beisitzer	Joachim Rybinski

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht, sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 17 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Aus-

schüsse, 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 Durchführung der umfangreichen und aufwendigen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut, die Erstellung der neuen Satzung, die Kaufvertragsverhandlungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart für unseren Anteil am Neckar-Park-Grundstück Q5 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen, die Suche nach Kandidaten für die Wahl zum Aufsichtsrat sowie die Stammkapitalerhöhung bei der BGC Hausmeisterservice GmbH. 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 2019 mit der Abgabe eines Kaufangebotes für ein Objekt in der Theodor-Veiel-Straße. Ferner hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2019 die Kostenstrukturen und -entwicklungen bei der Baugenossenschaft und ihrer Tochterunternehmen erneut ausführlich geprüft. Dabei wurde positiv attestiert, dass sich die Entwicklung der Kosten und Erlöse – trotz gestiegener Anforderungen auf der Kostenseite – in Einklang befindet. Ebenfalls hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2020 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der bisher eigenständige Bauausschuss wurde im Berichtsjahr 2019 mit dem bestehenden Bestandsausschuss zusam-



Der Aufsichtsrat

mengelegt. Der somit neu konstituierte Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2019 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 2019 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 31.12.2019 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2019 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2019 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrück-

lichen 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 2018 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 2020 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2020 scheiden turnusgemäß Frau Manuela Hellstern, Frau Dr. Anja Höft und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. 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 2019 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