



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2022



 BGC

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

## AKTIVA

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	42.914,37	42.914,37	34.656,54
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.583.440,01		58.475.371,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.536.082,99		1.605.330,55
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	467.133,43		513.551,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.938,19		378.994,11
Bauvorbereitungskosten	335.289,74		248.421,70
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	60.761.704,99	362.076,53
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00		355.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	363.524,94	8.524,94
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		<b>61.168.144,30</b>	<b>62.084.671,17</b>

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
Übertrag		61.168.144,30	62.084.671,17
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.874.438,44	2.874.438,44	3.146.248,03
<b>Andere Vorräte</b>			
Heizmaterial	13.256,11	13.256,11	5.476,10
<b>Geleistete Anzahlungen</b>			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	30.740,59		17.511,16
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.834,67		1.060,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.856,06		37.044,72
Sonstige Vermögensgegenstände	134.124,99	262.556,31	1.813.761,15
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.856.111,63	3.661.260,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.300,46	5.300,46	6.666,89
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.185.118,93</b>	<b>70.779.012,07</b>

## PASSIVA

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	209.356,47		262.360,58
der verbleibenden Mitglieder	6.024.995,40		5.969.229,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.097,12	6.237.448,99	33.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 95.164,60			
Vorjahr Euro 98.930,24			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.630.000,00		3.550.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 80.000,00			
Vorjahr Euro 140.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	16.890.000,00	22.465.643,53	16.240.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 288.649,05			
Vorjahr Euro 87.608,75			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 361.350,95			
Vorjahr Euro 652.391,25			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	728.605,17		1.318.998,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	441.350,95	287.254,22	792.391,25
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>28.990.346,74</b>	<b>28.526.960,67</b>

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
Übertrag		28.990.346,74	28.526.960,67
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.649.436,00		1.805.361,00
Sonstige Rückstellungen	247.300,00	2.896.736,00	398.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.225.763,85		34.436.661,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.192.020,95		1.371.894,44
davon an verbundene Unternehmen: Euro 205.802,53 Vorjahr Euro 250.557,41			
Erhaltene Anzahlungen	3.526.648,59		3.287.847,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.962,24		6.883,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.222.923,13		843.526,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.869,68		73.272,02
Sonstige Verbindlichkeiten	32.184,82	38.276.373,26	7.996,67
davon aus Steuern: Euro 17.809,26 Vorjahr Euro 37,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 270,60 Vorjahr Euro 23,57			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		21.662,93	19.809,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.185.118,93</b>	<b>70.779.012,07</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.908.779,25		13.347.443,54
c) aus Betreuungstätigkeit	28.575,75		29.188,91
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	279.645,55	14.217.000,55	155.323,87
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-271.809,59	183.545,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	51.300,00
Sonstige betriebliche Erträge		426.500,05	881.020,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.870.178,12	6.870.178,12	7.261.833,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	145,85	145,85	8.277,49
<b>Rohergebnis</b>		7.501.367,04	7.377.711,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.320.267,07		1.316.391,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.213.044,54	2.533.311,61	565.135,46
davon für Altersversorgung: Euro 944.059,57 Vorjahr Euro 298.513,91			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.505.527,06	2.444.664,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		810.736,04	710.227,71
<b>Übertrag</b>		<b>1.651.792,33</b>	<b>2.341.293,57</b>

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
Übertrag		1.651.792,33	2.341.293,57
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	310,83		205,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-4.415,08	-804,25	-12.554,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		570.736,02	659.537,95
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	2.576,96		
Vorjahr Euro	3.075,19		
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro	33.139,00		
Vorjahr Euro	35.611,00		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-1,68
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.080.252,06	1.672.709,13
Sonstige Steuern		351.646,89	353.711,08
<b>Jahresüberschuss</b>		728.605,17	1.318.998,05
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		441.350,95	792.391,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>287.254,22</b>	<b>526.606,80</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

## 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 größtenabhängigen 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. Trivialprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 800 € betragen, werden im Jahr des Zugangs voll 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
Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung	10 Jahre
Bürobauten	33 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre
Fertigteilegaragen	20 Jahre
Zufahrtswege	19 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Müllhäuser	14 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. 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 1,78 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5%, Rentensteigerungen von jährlich 3,5 % 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 (1,78 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,44 %) beträgt Euro 198.211,00.

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Lizenzen	66.868,09	27.661,55	4.177,26	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	66.868,09	27.661,55	4.177,26	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	112.789.900,39	1.616.746,83	548.721,59	208.593,64	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	1.068.379,40	6.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.426,85	76.631,97	26.034,87	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	248.421,70	295.461,68	0,00	0,00	208.593,64	0,00
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	117.972.134,57	1.995.640,48	574.756,46	208.593,64	208.593,64	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	118.039.002,66	2.023.302,03	578.933,72	208.593,64	208.593,64	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00	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	363.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>118.402.527,60</b>	<b>2.023.302,03</b>	<b>578.933,72</b>	<b>208.593,64</b>	<b>208.593,64</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2022	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
90.352,38	32.211,55	19.403,72	4.177,26	0,00	0,00	0,00	47.438,01	42.914,37	34.656,54
90.352,38	32.211,55	19.403,72	4.177,26	0,00	0,00	0,00	47.438,01	42.914,37	34.656,54
114.066.519,27	54.314.529,16	2.283.900,27	115.350,17	0,00	0,00	0,00	56.483.079,26	57.583.440,01	58.475.371,23
2.609.064,29	1.003.733,74	69.247,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.072.981,30	1.536.082,99	1.605.330,55
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
1.075.179,40	554.827,93	53.218,04	0,00	0,00	0,00	0,00	608.045,97	467.133,43	513.551,47
789.023,95	359.432,74	79.757,47	25.104,45	0,00	0,00	0,00	414.085,76	374.938,19	378.994,11
335.289,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.289,74	248.421,70
362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	362.076,53	362.076,53
119.393.018,59	56.285.644,88	2.486.123,34	140.454,62	0,00	0,00	0,00	58.631.313,60	60.761.704,99	61.686.489,69
119.483.370,97	56.317.856,43	2.505.527,06	144.631,88	0,00	0,00	0,00	58.678.751,61	60.804.619,36	61.721.146,23
355.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.000,00	355.000,00
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	363.524,94
<b>119.846.895,91</b>	<b>56.317.856,43</b>	<b>2.505.527,06</b>	<b>144.631,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.678.751,61</b>	<b>61.168.144,30</b>	<b>62.084.671,17</b>

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.874.438,44 (Vorjahr Euro 3.146.248,03) 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 36.442,70 (Vorjahr Euro 51.376,49).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 38.856,06 (Vorjahr Euro 37.044,72) 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 (1,78%) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,44%) beträgt Euro 198.211,00.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	31.12.22	31.12.21
Unterlassene Instandhaltung	Euro 120.000	255.000

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	32.225.763,85 (34.436.661,59)	3.376.038,38 (5.359.545,41)	14.198.790,04 (13.074.566,01)	14.650.935,43 (16.002.550,17)	32.225.763,85 (34.436.661,59)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.192.020,95 (1.371.894,44)	183.573,26 (179.873,49)	747.299,87 (757.313,35)	261.147,82 (434.707,60)	1.192.020,95 (1.371.894,44)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.526.648,59 (3.287.847,12)	3.526.648,59 (3.287.847,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.962,24 (6.883,12)	18.962,24 (6.883,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.222.923,13 (843.526,15)	1.222.923,13 (843.526,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	57.869,68 (73.272,02)	57.869,68 (73.272,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.184,82 (7.996,67)	32.184,82 (7.996,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>38.276.373,26</b> (40.028.081,11)	<b>8.418.200,10</b> (9.758.943,98)	<b>14.946.089,91</b> (13.831.879,36)	<b>14.912.083,25</b> (16.437.257,77)	<b>33.417.784,80</b> (35.808.556,03)	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht  
\*steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 57.869,68 (Vorjahr Euro 73.272,02) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 55.765,64 vermehrt.

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

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

**Sonstige betriebliche Erträge**

1. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir einen Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 in Höhe von Euro 720.000,00 erhalten. Auf Grund aktueller Bewertungsvorschriften ist der Zuschuss als nachträgliche Anschaffungskostenminderung zu bewerten. Nur die Anteile, die zu einem Instandhaltungsaufwand geführt haben, wurden als Ertrag gebucht. Der Anteil von Euro 286.628,58 ist in 2022 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. 2021 haben wir einen Teilschuldenerlass für die energetische Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Höhe von Euro 1.710.000,00 erhalten. Der Anteil von Euro 731.133,23 war 2021 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

**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:

<b>Vollbeschäftigt:</b>	
Kaufmännische Mitarbeiter	8
Technische Mitarbeiter	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4
Hauswarte etc.	0
<b>Insgesamt</b>	<b>16</b>

**E. SONSTIGE ANGABEN**

**Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2022:**

Anfang des Geschäftsjahres	2.191
Zugang	105
Abgang	99
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.197</b>

<b>Teilzeitbeschäftigt:</b>	
Kaufmännische Mitarbeiter	0
Technische Mitarbeiter	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1
Hauswarte etc.	2
<b>Insgesamt</b>	<b>3</b>

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

### Mitglieder des Vorstandes

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



Peter Hasmann

Thomas Kermes

### 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 Regenpfeiferweg 15 bis 21 und Instandhaltungsaufträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rund Euro 4.226.000.
2. Für drei im Jahr 2023 und 2024 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 3.747.000 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 Euro 0,00). 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 205.802,53 (Vorjahr Euro 250.557,41). Hiervon sind Euro 45.258,72 (Vorjahr Euro 44.754,88) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr, Euro 160.543,81 (Vorjahr Euro 184.114,91) mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre und Euro 0,00 (Vorjahr Euro 21.687,62) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren.

5. Am 10.03.2020 wurde ein Kaufvertrag für das Grundstück Q5 Süd im NeckarPark mit einem vorläufigen Kaufpreis von Euro 2.261.182,23 abgeschlossen. Darüber hinaus wurden Anschlusskosten in Höhe von Euro 113.069,00 vereinbart. Die endgültige Höhe des Kaufpreises ist von der Aufteilung der Grundstücke Q5 Nord und Q5 Süd und der Bebauung abhängig. Wir haben hierfür eine Anzahlung in Höhe von Euro 226.138,22 geleistet. Der Restbetrag von voraussichtlich Euro 2.035.064,01 für das Grundstück und die Anschlusskosten von Euro 113.069,00 sind frühestens aber mit der Übergabe des Grundstückes zur Zahlung fällig. Diese war ursprünglich bis zum 31.12.2021 vorgesehen, ist aber bis zum Ende des 1. Quartals 2023 noch nicht erfolgt.

6. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 861.534,00 (Vorjahr Euro 694.952,84). 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 1,78%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde eine jährliche Rentensteigerung von 3,5% sowie eine Fluktuation von 5% zugrunde gelegt. Eine Lohn- und Gehaltssteigerung wurden 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 (1,78%) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,44%) beträgt Euro 43.762,00.

Zur besseren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wurden erstmalig zum 31.12.2022 in Übereinstimmung mit dem IDW Rechnungslegungshinweis "Handelsrechtliche Bewertung von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen" (IDW RH FAB 1.021, Stand 30.04.2021) ein gleicher Wertansatz auf Aktiv- und Passiv-Seite für kongruent rückgedeckte Anteile dieser Zusagen gewählt. Die kongruent rückgedeckten Anteile dieser Zusagen wurden nach dem Passivprimat bewertet, d.h. der Versicherungsanspruch wurde in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags dieser Anteile der Pensionszusagen angesetzt.

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 3.103,83 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 31.12.2022 Euro 1.080.884,10;  
Jahresüberschuss Euro 85.871,85.

#### **BGC Hausmeisterservice GmbH**

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;  
Eigenkapital per 31.12.2022 Euro 435.984,81;  
Jahresüberschuss Euro 15.863,48.

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 2022 vorlegen.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 287.254,22 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2022 werden 4,0% Dividende in Höhe von Euro 238.264,52 am 06.07.2023 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 48.989,70 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

### Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 17. April 2023

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



# LAGEBERICHT 2022

## 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.197 Genossenschaftsmitgliedern mit 38.251 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, 238 Fahrradabstellplätze und 8 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2022 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1 Rahmenbedingungen 2022

Die gesamtwirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Krieges in der Ukraine und den damit einhergehenden extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, ein Fachkräftemangel sowie massiv steigende Preise. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Wichtigste Stütze war dabei der private Konsum. Für Baden-Württemberg rechnet das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) und die Universität Hohenheim im Jahresdurchschnitt 2022 ebenfalls mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,9 %, was die Robustheit der baden-württembergischen Wirtschaft zeigt. Für das Jahr 2023 dürfte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland nach Einschätzung der EU-Kommission und der Bundesregierung besser entwickeln als erwartet. Allerdings wird das Wachstum den Prognosen zufolge sehr gering ausfallen. So rechnet die Bundesregierung für Gesamtdeutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,2 %. Das IfW

(Institut für Weltwirtschaft) prognostiziert sogar ein Plus von 0,3 %. Für Baden-Württemberg rechnen das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) und die Universität Hohenheim mit einem Wirtschaftswachstum von 0,3% im ersten Quartal 2023 sowie einem Anstieg von 0,1% im zweiten Quartal 2023.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2022 trotz Energiekrise, hoher Inflation und Materialknappheit robust. So waren im vergangenen Jahr so viele Menschen beschäftigt wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Demzufolge stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland um 589.000 Beschäftigte auf rund 45,6 Millionen Personen. Der bisherige Höchststand von 45,3 Millionen Erwerbstätigen im Jahr 2019 wurde um rund 292.000 Beschäftigte übertroffen. Auch Baden-Württemberg erreichte in 2022 das bisher höchste Niveau bei der Erwerbstätigenzahl. So waren durchschnittlich über 6,38 Millionen Personen erwerbstätig. Im Vergleich zu 2021 ein Anstieg um rund 74.400 Erwerbstätige bzw. 1,2 %. Die Zahl der Arbeitslosen sank 2022 in Gesamtdeutschland um 195.000 Personen auf durchschnittlich 2,418 Millionen Menschen. Folglich verringerte sich auch die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Baden-Württemberg erreichte im Jahr 2022 mit durchschnittlich 223.119 Personen und einer Quote von 3,5 % (Vorjahr: 3,9 %) den niedrigsten Wert seit 2019 und abgesehen von Bayern (3,1 %) erneut den niedrigsten Wert aller Bundesländer.

Ausgehend von den Preisanstiegen für Energieprodukte (Verteuerung in 2022 um 34,7 % gegenüber 2021) und Nahrungsmittel (Erhöhung in 2022 gegenüber 2021 um 13,4 %) ergab sich für das Jahr 2022 eine historisch hohe Inflationsrate von 7,9 % (Vorjahr: 3,1 %). Die Teuerung in Gesamtdeutschland hat somit in 2022 den höchsten Stand seit Gründung der Bundesrepublik erreicht. Auch der Teilpreisindex „Wohnen“ (Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) war von den drastischen Preisanstiegen bei den Energieprodukten extrem betroffen und legte dementsprechend um 9,9 % gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2021 zu. In diesem Zusammenhang versuchte die Bundesregierung in 2022 sowohl Unternehmen als auch Verbraucher zu entlasten (beispielsweise durch die befristete Senkung der Mineralölsteuer, das 9-Euro-Ticket, die befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und

Fernwärme, die Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Milliarden Euro. Dennoch hielt die Bundesrepublik Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein. Mit einem Plus von 1,8 % stiegen die Nettokaltmieten in 2022 deutlich geringer als die allgemeine Preissteigerung. Für 2023 prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft eine Inflationsrate von 7,0 %, die Bundesregierung einen Anstieg um 6,0 % und das IfW (Institut für Weltwirtschaft) ein Plus von 5,4 %.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 den Leitzins in mehreren Schritten angehoben, so dass sich dieser im Laufe des Jahres 2022 von 0,0 % auf 2,5 % zum Jahresende erhöht hat. Dadurch kam es auch zu einem markanten Anstieg der Baufinanzierungszinsen in 2022. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, so stieg er bis zum Jahresende auf fast 4 %. Für 2023 erwarten die Experten nur noch moderate Steigerungen.

Nach dem sprunghaften Anstieg der Verbraucherinsolvenzen in Gesamtdeutschland in 2021 (ausgelöst durch einen Nachholeffekt aufgrund der Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens) kam es im Jahr 2022 zu einem Rückgang um rund 17 % auf 65.300 Fälle. Baden-Württemberg folgte diesem Trend. Nach 5.557 Neueröffnungen in den ersten drei Quartalen 2021 kam es im selben Zeitraum 2022 nur zu 4.057 neuen Verfahren. Die Zahl der überschuldeten Privatpersonen hat sich in Gesamtdeutschland gegenüber 2021 um rund 274.000 Fälle bzw. 4,4 % verringert. Somit wiesen rund 5,88 Millionen Bundesbürger über 18 Jahren „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Mit einem Rückgang um rund 2.700 Fälle auf 44.282 Überschuldete folgte die Landeshauptstadt Stuttgart diesem Deutschlandtrend. Folglich ging auch die Überschuldungsquote in der Landeshauptstadt auf 8,32 % (Vorjahr: 8,77 %) zurück und lag somit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (8,48 %), aber deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (6,95 %). Die Vielzahl der sich überlagernden Krisen ließ 2022 die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Gesamtdeutschland erstmals seit 2009 wieder leicht um

4 % auf 14.700 Fälle (Vorjahr: 14.130 Fälle) ansteigen. Gegen den bundesweiten Trend ist die Zahl der Unternehmensinsolvenzen je 10.000 Unternehmen in Baden-Württemberg von 37 Insolvenzen in 2021 auf 36 Insolvenzen in 2022 leicht zurückgegangen.

Die Zahl der Einwohner erhöhte sich im Jahr 2022 in Baden-Württemberg vor allem aufgrund von Zuzügen. So lebten am 30.11.2022 rund 11,28 Millionen Personen in Baden-Württemberg (Ende 2021: rund 11,13 Millionen). Basierend auf den neuen Ergebnissen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert das Statistische Landesamt einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis 2040 auf dann rund 11,42 Millionen Personen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich dabei von rund 28 % im Jahr 2022 auf knapp 32 % im Jahr 2040 erhöhen. Der Anteil der unter 20-Jährigen soll hingegen bei 19 % stagnieren. Die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt Stuttgart, welche von Anfang 2020 bis Februar 2022 durchgängig abgenommen hatte, steigt seit März 2022 durch den Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine wieder kontinuierlich an. So lebten Ende 2022 rund 610.000 Einwohner in Stuttgart (Ende 2021: rund 604.000). In Bad Cannstatt stieg die Einwohnerzahl in 2022 ebenfalls von rund 69.500 Ende 2021 auf knapp 70.900 Einwohner Ende 2022.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es 2019 in Baden-Württemberg fast 5,357 Millionen Privathaushalte. Nach einer Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um etwa 190.000 auf rund 5,552 Millionen ansteigen, erst dann wird ein leichter Rückgang auf rund 5,542 Millionen Haushalte in 2050 erwartet. Dabei wird sich der Trend hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten – wenn auch etwas abgeschwächt – künftig fortsetzen. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird hingegen weiter abnehmen, so dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt von 2,09 in 2020 auf 2,02 in 2050 sinken wird. Die Zahlen zur landesweiten Entwicklung geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag 2019 der Anteil der Einpersonen-

haushalte im Stadtkreis Stuttgart bei 52,1%, in der Region Nordschwarzwald bei 36,7% und in der Region Heilbronn-Franken sogar nur bei 36,5 %. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen lag hingegen in der Region Heilbronn-Franken bei 31,0 %, in der Region Nordschwarzwald bei 30,2 % und im Stadtkreis Stuttgart nur bei 21,2 %.

Von den drastischen Preiserhöhungen waren in 2022 auch die Baupreise betroffen. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres um 14,5 %. Im selben Umfang erhöhte sich der Preisindex von Bauleistungen für Wohngebäude. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden erhöhten sich sogar um 15,4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe stieg demgemäß in 2022 in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 15,511 Milliarden Euro. Der Anstieg der Baupreise führte zusammen mit den Zinssteigerungen dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurück-gestellt wurden. Folglich reduzierte sich auch die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen von Januar bis November 2022 um 8 % auf 39.496 Einheiten. Darüber hinaus wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen werden. Diese höhere Nachfrage nach Mietwohnungen wird auf das geringe Angebot treffen. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

## 1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2022 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Insgesamt hatten wir in 2022 mit Instandhaltungskosten in Höhe von rund T€ 4.400 gerechnet. Für die bis zum 31.12.2022 eingeplanten und auf Grund von Verzögerungen in den Lieferketten nicht realisierbaren Maßnahmen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 120 gebildet, so dass letztendlich eine Einsparung von rund T€ 578 realisiert wurde. Diese Einsparung kompensiert in etwa die über der Prognose liegenden Aufwendungen im Personalbereich von rund T€ 550, welche aufgrund der Anhebung des Lohn- und Gehaltstrends von 2,50 % auf 3,50 % im Pensionsgutachten das Ergebnis belasten. Diese Anpassung war erforderlich, da derzeit ein erhöhtes Inflationsgeschehen zu verzeichnen ist.

Der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 400 wurde um rund T€ 329 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresüberschuss von rund T€ 729 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die höheren Mieterlöse von rund T€ 193, die höheren Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen von rund T€ 180, die um rund T€ 85 geringeren Zinsaufwendungen, die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 130 sowie der geringere sonstige betriebliche Ertrag von rund T€ 392. Dieser resultiert aus der im Jahr 2022 nicht erfolgten Realisierung des Teilschuldenerlasses für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26. Hier besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Behandlung des städtischen Zuschusses in Höhe von T€ 720, den wir 2022 erhalten haben. Auf Grund aktueller Bewertungsvorschriften wurde ein Teil des Zuschusses (rund T€ 286) als sonstiger betrieblicher Ertrag gebucht.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 346 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie auf durchgeführte Mietanpassungen für einen Teil unserer Bestandsverträge zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 114 Wohnungen neu belegt. Bei rund 18,6 % aller

gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vermieter 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 Abschluss der Arbeiten in den Außenanlagen im 2. Quartal 2022 wurde die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 in Stuttgart-Neugereut fertig gestellt. Mit der Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 konnten wir termingerecht im 1. Quartal 2022 im unbewohnten Zustand beginnen. Im Zuge der Modernisierung wird auch die unter dem Gebäude liegende Tiefgarage saniert. Der Gemeinschaftsraum wurde abgerissen. An Stelle des Gemeinschaftsraumes werden zwei Wohnungen, Kellerersatzräume und ein Hausmeisterbüro neu gebaut. Bei der Sanierung der Tiefgarage hat sich herausgestellt, dass die Beschädigungen in der Tiefgarage durch Dekarbonisierung

und das Eindringen von Tausalzen größer waren, als die Voruntersuchung ergeben hat. Durch die festgestellten Schäden musste die Sanierung der Tiefgarage neu geplant und bewertet werden. Durch den Umfang der Arbeiten haben sich die geplanten Kosten der Maßnahme um rund T€ 1.000 erhöht. Darüber hinaus kam es zu einer zeitlichen Verzögerung von rund 16 Monaten. Für das 2. Quartal 2023 ist der Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen und der Tiefgarage vorgesehen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist im 3. Quartal 2023 geplant.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 3.605 für die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 und des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 sowie die Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen des Neubauvorhabens Q5 Süd im NeckarPark wurden zunächst durch Eigenmittel finanziert. Für die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 haben wir im Jahr 2022 noch Fremdmittel in Höhe von T€ 2.800 abgerufen.



Die aufwendige **Sanierung der Tiefgarage** im Regenpfeiferweg 15 bis 21 schreitet voran.



Im Regenpfeiferweg 15 bis 21 entstehen derzeit **19 zeitgemäße Wohnungen**.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -668,6 im Vorjahr auf T€ -571,5 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 88,8.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 15.09.2022 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 Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 651,8 ist auf die tariflichen Anpassungen der Vergütungen sowie die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung (T€ 624,8) zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr ist entsprechend den Vorjahren für die Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2022 aus.

## 1.3 Lage der Gesellschaft

### 1.3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Stichtag hat sich die Bilanzsumme um T€ 593,9 verringert.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6 auf 2.197 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 325 Anteile auf insgesamt 38.251 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 55.765,64 auf € 6.024.995,40 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarkt zins 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.



Unsere **Seniorenfeier** 2022 in der Sängersalle in Stuttgart-Untertürkheim.

**Vermögensstruktur**

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.804,7	86,7	61.721,1	87,2	-916,4
Finanzanlagen	363,5	0,5	363,5	0,5	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.874,4	4,1	3.146,2	4,4	-271,8
Übriges Umlaufvermögen	281,1	0,4	1.880,2	2,7	-1.599,1
Flüssige Mittel	5.856,1	8,3	3.661,3	5,2	2.194,8
Rechnungsabgrenzung	5,3	0,0	6,7	0,0	-1,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.185,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70.779,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-593,9</b>

**Kapitalstruktur**

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Eigenkapital</b>	<b>28.990,3</b>	<b>41,3</b>	<b>28.526,9</b>	<b>40,3</b>	<b>463,4</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	2.896,8	4,1	2.204,2	3,1	692,6
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	33.417,8	47,7	35.808,6	50,6	-2.390,8
Erhaltene Anzahlungen	3.526,6	5,0	3.287,8	4,7	238,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.331,9	1,9	931,7	1,3	400,2
Rechnungsabgrenzung	21,7	0,0	19,8	0,0	1,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.185,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70.779,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-593,9</b>

### 1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist gut und deren Entwicklung wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2022	2021	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Jahresüberschuss</b>	728,6	1.319,0	-590,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.505,5	2.444,7	60,8
- Aktivierte Eigenleistungen	0,0	-51,3	51,3
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	844,0	225,9	618,1
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	20,4	1,9	18,5
+ Abschreibungen auf Forderungen des UV	26,0	0,0	26,0
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>4.124,5</b>	<b>3.940,2</b>	<b>184,3</b>

Der Cash Flow erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch die Veränderung bei den langfristigen Rückstellungen – um T€ 184,3.

Die bei mehreren Banken bestehenden Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 3.200 mussten zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen werden. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben.



### 1.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage ist geordnet und 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:

	2022	2021	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	3.195,7	2.738,3	457,4
Betreuungstätigkeit	28,6	29,2	-0,6
Kapitaldienst	-33,9	-44,7	10,8
Deckungsbeiträge insgesamt	3.190,4	2.722,8	467,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-3.087,4	-2.374,1	-713,3
Betriebsergebnis	103,0	348,7	-245,7
Übrige Rechnung	625,6	970,3	-344,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>728,6</b>	<b>1.319,0</b>	<b>-590,4</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um T€ 457,4 erhöht. Diese Erhöhung ist auf höhere Mieterlöse sowie geringere Zinsaufwendungen für den Gebäudebestand zurück zu führen. Dem steht die Verringerung der unfertigen Leistungen gegenüber. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 271,1 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 46,3 und liegen damit bei lediglich 0,43 % 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€ -44,7 auf T€ -33,9 verbessert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die rückläufigen Verwahrgebühren für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2022 einen Überschuss von T€ 3.190,3 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 467,5 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 713,3 auf nunmehr T€ 3.087,4. Dieser Anstieg resultiert größtenteils aus den erforderlichen Anpassungen bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen im Zusammenhang mit dem aktuellen Inflationsgeschehen. Darüber hinaus haben wir die erfolgreiche Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 sowie des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 mit einem großen Mieterfest für die Bewohner der Gebäude gefeiert.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 625,6 ab. Der Rückgang um T€ 344,6 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des in 2021 gewährten Teilschuldenerlasses für die energetische Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 dem im Jahr 2022 ein gewährter Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 gegenübersteht.



Unser Fußball-Camp 2022.



## 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	2,8
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,5	4,6
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,0	1,9
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,2	87,7
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	86,6	87,2
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	12,8	12,3
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	115,1	125,4
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,7	50,6
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,3	106,5
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,3	40,3
		€/%	€/% Vorjahr
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,96	7,69
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Miteinheiten (ME)}}$	6,7	8,8
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,8	2,2
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,67	2,86

### 1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2023 mit Sollmieten von ca. T€ 11.030. Für das Jahr 2024 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 11.040. Bei der Prognose wurde der Wegfall der Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 bereits berücksichtigt.

Während wir bei den Gebäuden mit Pellet- und mit Fernwärmeheizungen bereits im letzten Jahr große Preissprünge zu verzeichnen hatten, hat die Mehrzahl unserer Objekte vom frühzeitigen Abschluss eines neuen Gaslieferungsvertrages profitiert. Der bestehende Vertrag läuft noch bis Ende 2024. Wir müssen davon ausgehen, dass wir das krisenbedingt günstige Preisniveau vom April 2020 nicht mehr erreichen werden.

Bedingt durch diesen Faktor erwarten wir eine weitere Erhöhung der Betriebskosten.

In den Jahren 2023 und 2024 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

.....	
Modernisierung Regenpfeiferweg 15 – 21	T€ 5.865,3
inklusive der Tiefgarage	
Jahr 2023	
.....	
Erwerb Grundstücksanteil Q5 NeckarPark	T€ 2.148,1
Jahr 2023	
.....	
Planungsleistungen Q5 NeckarPark	T€ 1.250,0
Jahr 2023	
.....	
Umsetzung gesetzlicher Anforderungen	T€ 600,0
Jahr 2023	
.....	

Im 1. Quartal 2022 haben wir mit der energetischen Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 begonnen. Im Zuge der Sanierung der Tiefgarage wurden größere Schäden festgestellt, so dass wir derzeit in unserem Wirtschaftsplan Mehrkosten von T€ 1.000 eingeplant haben. Darüber hinaus wurde die Risikoreserve für unvorhergesehene Maßnahmen und mögliche Preisanpassungen erhöht. Die Arbeiten in den Wohnungen und der Tiefgarage sollen im 2. Quartal 2023 abgeschlossen werden.

Im Anschluss wird noch die Außenanlage überarbeitet. Deren Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 werden wir mit Fremdmitteln in Höhe von rund T€ 5.100 und Eigenkapital in Höhe von T€ 3.650 finanzieren. Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Fremdmittel abgerufen. Im 1. Quartal 2023 haben wir zwischenzeitlich einen Abruf in Höhe von T€ 3.050 durchgeführt. Der Kauf des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark für rund T€ 2.261,1 inklusive der damit verbundenen Anschlusskosten von rund T€ 113 soll ausschließlich mit Eigenkapital erfolgen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation bis zum 2. Quartal 2022 haben wir im Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben drei Forwardvereinbarungen für die Jahre 2023 und 2024 mit einem Volumen von rund T€ 3.750 abgeschlossen. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung der Darlehen nutzen.

Für das Grundstück Q5 Süd im NeckarPark wurde am 10.03.2020 ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen. Auf dem Grundstücksteil unserer Genossenschaft sollen voraussichtlich 43 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten entstehen. Laut Kaufvertrag sollte der voraussichtliche Restkaufpreis sowie die Erschließungskosten zum 31.12.2021, frühestens aber mit der Übergabe des Grundstücks bezahlt werden. Bis zur Erstellung des Jahresabschlusses stand der Übergabetermin noch nicht fest. Ursprünglich sollte die Planung des Neubaus zu großen Teilen im Jahr 2021 erfolgen. Wir hatten daher damit gerechnet, dass wir die Baugenehmigung im Jahr 2022 beantragen können. Auf Grund von erforderlichen Abstimmungen mit den städtischen Ämtern sind zeitliche Verzögerungen eingetreten. Zwischenzeitlich konnten aber die offenen Punkte geklärt werden. Nach der Klärung der offenen Punkte sind die Planungsarbeiten nun so weit vorangeschritten, dass wir die Baugenehmigung im 2. Quartal 2023 beantragen wollen. Auf Grund von baulichen Auflagen rechnen wir derzeit mit einem möglichen Baubeginn im Jahr 2024. Parallel dazu bereiten wir die Ermittlung der Baukosten sowie die Vorbereitung der Finanzierung des Bauvorhabens vor. Auf Grund der Projektgröße gehen wir hier von einem Umfang von mindestens T€ 20.000 aus.

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. Aus diesem Grund wird derzeit eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für unseren Bestand erstellt. Aus dieser Bilanz soll dann der Klimapfad für unser Unternehmen erarbeitet werden. Dieser soll mit der bis Ende des Jahres 2023 von der Landeshauptstadt Stuttgart erstellen Wärmeleitplanung abgestimmt werden.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind angemessene Preissteigerungen berücksichtigt.

Aufgrund der umfangreichen energetischen Modernisierung des Regenpfeiferweg 15 bis 21 und der Mehrkosten für die umfangreiche Sanierung der Tiefgarage erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von rd. T€ 400 und für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 500. Hierbei gehen wir von konstanten Instandhaltungskosten, einer gleichbleibenden Fluktuation und einem unverändert geringen Leerstand aus. Darüber hinaus erwarten wir einen Anstieg der Mieterlöse in Höhe von 1 %.

Der prognostizierte Jahresfehlbetrag würde in 2023 zu einer negativen Eigenkapitalrentabilität führen. In 2024 rechnen wir – bedingt durch den zu erwarteten geringeren Jahresüberschuss als im Jahr 2022 – mit einer Eigenkapitalrentabilität von unter 2 %. Die für das Jahr 2023 geplante Neuaufnahme von Modernisierungsdarlehen für den Regenpfeiferweg 15 bis 21 wird nach Abzug der planmäßigen Tilgung sowie der Gutschrift des Teilschuldenerlasses zu einem Anstieg des Fremdkapitals in Höhe von rund T€ 1452 führen. Wir rechnen daher mit einem geringfügigen Rückgang der Eigenkapitalquote. Die aktuellen Wirtschaftspläne sehen den Erwerb des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark nun bis zum 31.12.2023 vor. Der Kaufpreis sowie die Anschlusskosten sollen mit Eigenmitteln finanziert werden. Durch die Kaufpreiszahlung und die Gewährung eines neuen Teilschuldenerlasses für die energetische Sanierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 erwarten wir einen Rückgang der Umlaufintensität auf rund 11 %.

## 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 Mitarbeiterinnen und 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 erwar-

ten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,73 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerständen.

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, da wir für die in diesen Zeitraum erforderlichen Anschlussfinanzierungen bereits Forwardvereinbarungen abgeschlossen haben. Bei diesen Abschlüssen werden die realisierten Einsparungen für die schnelle Tilgung der Darlehen genutzt, so dass diese nach dem Ende der erneuten Zinsfestschreibung voll getilgt

sind. Auf Grund der von der EZB weiter zu erwartenden Maßnahmen zur Bekämpfung der derzeit hohen Inflation rechnen wir weiterhin mit steigenden Zinsen. Diese werden sich zunächst negativ auf die Neuabschlüsse von Darlehen auswirken und das Ergebnis beeinflussen.

Chancen auf positive Abweichungen von unserem prognostizierten Ergebnis bestehen in der Erzielung von höheren Mieterlösen im Rahmen von Neuvermietungen und durch geringere Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

In beiden Fällen erwarten wir nur eine geringe Verbesserung unseres Jahresergebnisses. Risiken für negative Abweichungen von unserem prognostizierten Ergebnis sind spiegelbildlich zu den dargestellten Chancen vorhanden. Zusätzlich können längere als prognostizierte Leerstandszeiten unser Ergebnis im geringen Umfang negativ beeinflussen.

#### **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. Diese Faktoren wirken sich auf unsere Chancen und Risiken positiv aus. Insgesamt liegen bei der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Generell sehen wir nur eine geringe Wahrscheinlichkeit für wesentliche Abweichungen von unserem prognostizierten Jahresergebnis.

### 1.6.3 Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestehen drei Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund T€ 3.750 für die Jahre 2023 und 2024.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Weitere Risiken aus Finanzierungsinstrumenten bestehen nur in geringen Umfang aufgrund von Adressausfallrisiken bezüglich der laufend bestehenden Forderungen und der Bestände an liquiden Mitteln.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten in erster Linie aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

### 1.6.4. Risiken in Bezug auf die Energiepreise und den Ukrainekrieg

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-

personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt unsere Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem führte der Ukrainekrieg zu zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin zu höheren Betriebskosten der Mieter. Für einen Großteil unserer Mieter erwarten wir bis 2024 keine negative Auswirkung auf die Betriebskosten. Dies vor dem Hintergrund, dass es im Zuge der Corona-Krise im Jahr 2020 zu einem Einbruch bei den Energiepreisen kam und wir das damals günstige Marktumfeld genutzt haben, um für die Jahre 2022 bis 2024 die Preise für Erdgas mit einem Versorger langfristig zu vereinbaren. Für 2022 wurde der Gasbezug entsprechend dem Festpreisvertrag aus dem Jahr 2020 abgerechnet. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass der Versorger seine Lieferzusage für die Jahre 2023 bis 2024 nicht zu den vereinbarten Konditionen einhält. Bei den Objekten mit Pellet- und Fernwärmeheizungen sind 2022 bereits hohe Preissteigerungen eingetreten. Wir haben die Mieter über die Anpassungen frühzeitig informiert und eine Anpassung der Vorauszahlungen vorgenommen. Darüber hinaus haben wir für alle Objekte mit Gas- und Fernwärmeheizung die Dezemberhilfe des Bundes erhalten. Aus diesen Gründen erwarten wir keinen Ausfall bei den unfertigen Leistungen. Eine Wertberichtigung für die unfertigen Leistungen wurde daher nur für die zu erwarteten Leerstandskosten vorgenommen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft der-

zeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG ihre Klimastrategie fortschreiben. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz beauftragt. Diese wird die Basis für die Erstellung eines Klimapfades, welcher mit der bis Ende des Jahres 2023 von der Landeshauptstadt Stuttgart erstellen Wärmeleitplanung abgestimmt werden soll. Ein erster Schritt stellt hierbei das Nahwärme-Konzept für das Wohngebiet Winterhalde dar, das wir gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart und anderen Projektpartnern umsetzen möchten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Darüber hinaus ist auf Grund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage mit einer Verschlechterung bei den Finanzierungsbedingungen zu rechnen.



Unsere **Hocketse** 2022 am Nachbarschaftstreff Badbrunnen.

## 2. SONSTIGE ANGABEN

### 2.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

#### Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 17. April 2023

gez. Peter Hasmann      gez. Thomas Kermes







Großes **Sommerfest** zum Abschluss der Modernisierung des Rohrdommelwegs und des Regenpfeiferwegs.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung 2022, welche aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden musste, schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Michael Huppert und Herr Joachim Rybinski 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

## Präsidialausschuss

Vorsitzender	Dr. Andreas Göritz
Beisitzerin	Dr. Anja Höft
Beisitzer	Michael Huppert

## Prüfungsausschuss

Vorsitzender	Joachim Rybinski
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Angelika Metke

## 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 16 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon acht gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Von den acht gemeinsamen Sitzungen fanden vier als Präsenzveranstaltung und vier per Videokonferenz 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 Regenpfeiferwegs 15 bis 21 in Stuttgart-Neugereut inklusive der darunter liegenden Tiefgarage, die Vorarbeiten (insb. die Erstellung eines genehmigungsfähigen Baugesuchs) für die Bebauung des Grundstücks Q5 im NeckarPark im Rahmen des Bündnisses für Wohnen, die Bewertung des Zinsänderungsrisikos, strategische Überlegungen hinsichtlich der E-Mobilität sowie die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung und die Umsetzung der Mitgliederversammlung des Jahres 2022 im schriftlichen Verfahren. Die Planung, Finanzierung und Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen in den Wohngebieten der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG wurden ebenfalls umfassend behandelt. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen festgelegt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner virtuellen Sitzung am 03.05.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt. Als Rechtsgrundlage hierfür diente der Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die darin enthaltenen COVID-Sonderregelungen wurden durch die Artikel 15 und 16 Aufbauhilfegesetz 2021 (AufbauHG2021) bis zum 31.08.2022 verlängert.

Darüber hinaus hat der Vorstand den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge bei den beiden Tochter-unternehmen 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 befasste sich der Prüfungsausschuss mit der ordnungsgemäßen Durchführung der Mitgliederversammlung 2022 im schriftlichen Verfahren. So wurde durch den Prüfungsausschuss insbesondere die Auszählung der Stimmen und Dokumentation der Ergebnisse vor Ort begleitet. Beides erfolgte aus Sicht des Prü-



Der Aufsichtsrat

fungsausschusses ordnungsgemäß. Ferner hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2023 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bestandsausschuss hat in 2022 die Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Genossenschaft nach der COVID-Zwangspause wieder aufgenommen 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.

Im Präsidialausschuss wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand insbesondere die Änderung der Satzung unserer Genossenschaft aufgrund der vom Verband erstellten neuen Mustersatzung, die in 2022 erfolgte Zinswende und deren Auswirkungen auf die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG sowie die Lage auf dem Arbeitsmarkt (Personalgewinnung) besprochen.

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 2022 zusammen mit dem Vorschlag zur Rücklagenzuweisung sowie der Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vor. Das Ergebnis war gut, da dieses die Prognose und Erwartung aus operativ

positiv zu beurteilenden Gründen übertraf. 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 31.12.2022 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2022 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 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 2021 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 informieren.

Mit der Mitgliederversammlung 2023 scheidet 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.

Gerne spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2022 aus.

Für den Aufsichtsrat:  
Dr. Andreas Göritz



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

#### Impressum

Herausgegeben von:

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG  
Seelbergstraße 15, 70372 Stuttgart

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

Klimaneutral gedruckt auf zertifiziertem FSC® Papier.

