

sicher wohnen

Geschäftsbericht 2012

BAUGENOSSENSCHAFT BAD CANNSTATT EG · 70372 STUTTGART-BAD CANNSTATT



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	24.284,00	24.284,00	8.988,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.027.906,89		43.708.079,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.260.646,50		2.335.523,02
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	865.199,00		914.172,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.723,00		194.570,00
Anlagen im Bau	4.622.776,04		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	52.051.995,53	414.294,03
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00		52.500,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	61.024,94	8.524,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		52.137.304,47	47.739.395,60

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Übertrag		52.137.304,47	47.739.395,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.444.969,84	2.444.969,84	2.281.032,86
Andere Vorräte			
Heizmaterial	2.781,36	2.781,36	3.465,71
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	5.305,80	5.305,80	23.551,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.909,36		19.902,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.706,89		979,90
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.495,27		34.597,55
Sonstige Vermögensgegenstände	71.243,02	141.354,54	146.253,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.009.965,91	2.357.422,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	10.029,14		78.476,42
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.395,67	13.424,81	3.972,46
Bilanzsumme		56.755.106,73	52.689.050,67

PASSIVA

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.656,90		252.084,77
der verbleibenden Mitglieder	4.790.845,29		4.450.712,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.203,66	4.995.705,85	9.867,10
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 91.714,71			
Vorjahr Euro 111.527,88			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.900.000,00		2.815.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 85.000,00			
Vorjahr Euro 80.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	12.980.000,00	17.825.643,53	12.510.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 20.399,12			
Vorjahr Euro 26.073,15			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 449.600,88			
Vorjahr Euro 453.926,85			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	727.778,30		728.719,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	534.600,88	193.177,42	533.926,85
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		23.014.526,80	22.178.099,67

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Übertrag		23.014.526,80	22.178.099,67
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	880.186,00		830.906,00
Sonstige Rückstellungen	295.600,00	1.175.786,00	423.450,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.703.215,33		23.510.991,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.323.932,56		2.383.168,72
Erhaltene Anzahlungen	2.510.269,64		2.613.458,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.534,63		4.256,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.486,03		547.400,16
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.433,06		14.685,28
Sonstige Verbindlichkeiten	58.025,29	32.544.896,54	160.220,13
davon aus Steuern:			
Euro	1.572,32		
Vorjahr Euro	7.174,56		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	94,88		
Vorjahr Euro	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		19.897,39	22.413,77
Bilanzsumme		56.755.106,73	52.689.050,67

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.313.928,68		10.315.506,30
c) aus Betreuungstätigkeit	17.547,15		14.680,16
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	130.492,51	10.461.968,34	143.744,47
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		163.936,98	-66.276,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.000,00	43.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		82.365,75	75.867,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.898.814,78	4.898.814,78	4.699.606,57
Rohergebnis		5.871.456,29	5.826.914,83
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.059.197,11		1.038.148,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	376.483,24	1.435.680,35	315.914,75
davon für Altersversorgung:			
Euro 162.546,28			
Vorjahr Euro 105.029,76			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.861.333,82	1.777.750,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		499.282,77	678.349,71
Übertrag		2.075.159,35	2.016.752,14

	2012 Euro	2012 Euro	2011 Euro
Übertrag		2.075.159,35	2.016.752,14
Erträge aus Beteiligungen	1.650,00		1.650,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
Euro 1.650,00			
Vorjahr Euro 1.650,00			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	514,78		514,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.379,27	20.544,05	18.162,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.069.273,33	1.017.308,67
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro 41.297,00			
Vorjahr Euro 41.701,00			
Ergebnis der Geschäftstätigkeit		1.026.430,07	1.019.770,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-22,03	-0,79
Sonstige Steuern		298.673,80	291.052,12
Jahresüberschuss		727.778,30	728.719,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		534.600,88	533.926,85
Bilanzgewinn		193.177,42	194.792,15

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Der Vorrat an Heizmaterial wurde nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Allgemeine Verwaltungskosten wurden von 1995 bis 2004 in die aktivierten Herstellungskosten bei modernisierten Gebäuden einbezogen.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Lizenzgebühren) werden linear über die Dauer der Laufzeit der Verträge abgeschrieben. Trivialprogramme werden in der Regel mit 100 % abgeschrieben.

Wohngebäude werden auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, abgeschrieben. Bei Blockmodernisierungen wurde die Restnutzungsdauer, sofern sie kleiner als 25 Jahre war, auf 25 bzw. 33 Jahre verlängert. Bürogebäude, Tiefgaragen, Fertigteilgaragen und Zufahrtswege werden auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren bei Bürogebäuden und Tiefgaragen, 20 Jahren bei Fertigteilgaragen und 19 Jahren für Zufahrtswege abgeschrieben.

Spielplatzgeräte werden auf 5 Jahre, Satellitenanlagen auf 10 Jahre, Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung auf 10 Jahre und Photovoltaikanlagen auf 20 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Betriebsausstattung wird linear zwischen 10 % und 20 % abgeschrieben. Die Geschäftsausstattung wird linear zwischen 5 % und 33,33 % entsprechend der Abschreibungstabelle abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen Euro 150,01 netto und Euro 1.000,00 netto werden entsprechend der ab dem 01.01.2008 geltenden Regel in einem Sammelposten gebucht und über 5 Jahre abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten:

Vom Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Rückstellungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen im Geschäftsjahr nicht.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für handelsbilanzielle Zwecke erfolgte in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach den Vorschriften der BilMoG-Grundsätze unter Anwendung der PUC-Methode. Bei der

Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und eine durchschnittliche Fluktuation von 5,00 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszins wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2011 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 5,04 % angesetzt. Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

Verbindlichkeiten:

Der Ausweis von Verbindlichkeiten erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umwidmung (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert zum 31.12.2012 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.150,35	20.707,07	488,79	0,00	0,00	13.084,63	24.284,00	5.411,07
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.700.179,42	2.380.537,14	0,00	-400.992,62	0,00	33.651.817,05	44.027.906,89	1.659.717,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	348.417,79	2.260.646,50	74.876,52
Anlagen im Bau	0,00	3.807.489,39	0,00	815.286,65	0,00	0,00	4.622.776,04	0,00
Grundstücke ohne Bauten	155.865,41	0,00	0,00	0,00	0,00	53.121,31	102.744,10	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	979.321,73	0,00	0,00	0,00	0,00	114.122,73	865.199,00	48.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.824,17	55.547,59	191.403,57	0,00	0,00	260.245,19	172.723,00	72.356,09
Bauvorbereitungskosten	414.294,03	0,00	0,00	-414.294,03	0,00	0,00	0,00	0,00
	80.427.549,05	6.243.574,12	191.403,57	0,00	0,00	34.427.724,07	52.051.995,53	1.855.922,75
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.500,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	0,00
	61.024,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.024,94	0,00
Anlagevermögen insgesamt	80.505.724,34	6.264.281,19	191.892,36	0,00	0,00	34.440.808,70	52.137.304,47	1.861.333,82

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.444.969,84 (Vorjahr Euro 2.281.032,86) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltung und Dämmung oberste Geschossdecke	Euro	200.000
Personalkosten	Euro	28.100
Hausgeld Verwaltungsgebäude	Euro	15.000
Prüfungskosten 2012	Euro	21.000
Berufsgenossenschaft	Euro	12.000
Steuerberatung	Euro	8.000
Urlaub	Euro	11.500

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit				gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.703.215,33 (23.510.991,58)	1.427.961,83 (1.383.900,51)	4.707.851,71 (4.676.519,09)	20.567.401,79 (17.450.571,98)	26.703.215,33 (23.510.991,58)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.323.932,56 (2.383.168,72)	62.004,60 (59.236,16)	278.383,11 (265.953,40)	1.983.544,85 (2.057.979,16)	2.323.932,56 (2.383.168,72)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen **	2.510.269,64 (2.613.458,38)	2.510.269,64 (2.613.458,38)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.534,63 (4.256,98)	35.534,63 (4.256,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.486,03 (547.400,16)	880.486,03 (547.400,16)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	33.433,06 (14.685,28)	33.433,06 (14.685,28)				
Sonstige Verbindlichkeiten	58.025,29 (160.220,13)	58.025,29 (160.220,13)				
Gesamtbetrag	32.544.896,54 (29.234.181,23)	5.007.715,08 (4.783.157,60)	4.986.234,82 (4.942.472,49)	22.550.946,64 (19.508.551,14)	29.027.147,89 (25.894.160,30)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

**steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

2. In der GuV Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ sind Nachzahlungen für die Stromvergütung unseres Blockheizkraftwerkes für die Jahre 2009 bis 2011 in Höhe von 1.002,52 Euro enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 wurden im Jahr 2011 bereits 3 Darlehen in einer Gesamthöhe von Euro 4.800.000,00 beantragt und bewilligt. Bei einem der Darlehen in Höhe von Euro 1.600.000,00 wurde eine Forwardvereinbarung für den 30.04.2013 getroffen. Von den Euro 4.800.000 wurden bis zum 31.12.2012 Euro 1.800.000 noch nicht valuiert. Für die Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16 wurde ein Darlehen über Euro 2.400.000,00 beantragt und bewilligt. Hiervon wurden Euro 280.000 noch nicht valuiert. Für ein bis zum 31.12.2013 laufendes Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von Euro 400.000,00 abgeschlossen. Für 2 im Jahr 2014 auslaufende Darlehen wurde eine Forwardvereinbarung in Höhe von rund Euro 630.000,00 geschlossen.

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 beschränkt. Der Geschäftsanteil an der Münchner Hypothekenbank eG hat einen Nennwert von Euro 70,00. Die Haftsumme beträgt Euro 255,65.

Aus beauftragten Bauleistungen für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 3.200.000,00. Hiervon entfallen im Wesentlichen rund Euro 2.700.000,00 auf den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 sowie Euro 440.000,00 auf die Modernisierung der Marabustraße 10 bis 16.

Mit dem Ablauf des 31.12.2012 werden wir die 50 % der Anteile der BGC Service GmbH zum Nennwert von Euro 27.500,00 übernehmen. Der notarielle Kaufvertrag wurde bereits im Jahr 2012 geschlossen.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 714.525,07. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für handelsbilanzielle Zwecke erfolgte in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach den Vorschriften der BilMoG-Grundsätze unter Anwendung der PUC-Methode. Bei der Berechnung wurde ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht angesetzt. Der Rechnungszins wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2012 bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren (Vereinfachungsregelung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ermittelten Wert (siebenjähriger Durchschnitt) von 5,04 % angesetzt. Der maßgebende Erfüllungsbetrag wurde unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafel 2005 G ermittelt.

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.

2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr:

Es besteht eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 45.319,71 für die Instandhaltungsrücklage des Verwaltungsgebäudes.

3. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 27.500,00; Eigenkapital per 31.12.2012 Euro 366.898,27
Jahresüberschuss Euro 55.060,85.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 25.000,00; Anteil Euro 25.000,00; Eigenkapital per 31.12.2012 Euro 64.454,99;
Jahresüberschuss Euro 4.164,65.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Hauswarte etc.	0	6
	19	6

5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2012

Anfang	2.144
Zugang	121
Abgang	113
Ende	2.152

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 340.133,17 vermehrt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Gerhard Licht	Kaufmann

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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



Peter Hasmann, Gerhard Licht

Der Vorstand:

Bad Cannstatt, den 18. April 2013



Peter Hasmann



Gerhard Licht

Lagebericht 2012

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.152 Genossenschaftsmitgliedern mit 30.516 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des hauptsächlich in Stuttgart in den Stadtteilen Bad Cannstatt, Freiberg, Mönchfeld, Steinhaldenfeld und Neugereut gelegenen eigenen Immobilienbestandes (9 Gewerbeeinheiten, 1.605 Wohnungen, 841 Abstellplätze in Garagen und im Freien, 2 Kindergärten und 4 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die 50%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH und die 100%ige Tochtergesellschaft BGC Hausmeisterservice GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2012 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. In Baden-Württemberg lag die Arbeitslosenquote erfreulicherweise nur bei 3,9 % und selbst die Region Stuttgart lag mit 4,2 % deutlich unter der bundesweiten Quote. Auch wurde 2012 im Jahresdurchschnitt mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr. Für Stuttgart muss man davon ausgehen, dass die Kosten für das „Wohnen“ spürbar über den 1,8 % lagen, da die dämpfende Wirkung des geringen Anstiegs der Nettomieten hier nicht eingetreten ist. Vielmehr stiegen die Kaltmieten in der Landeshauptstadt in den letzten beiden Jahren insgesamt um 5,5 %.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des

Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Alleine für Stuttgart geht der Mieterverein davon aus, dass in der Landeshauptstadt aktuell mindestens 15.000 bezahlbare Mietwohnungen fehlen. Eine DIW-Studie spricht von einem Neubaubedarf von knapp 25.000 Wohnungen bis 2020. Diese Knappheit führt in Stuttgart sowie in allen anderen betroffenen Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück. Demgegenüber nimmt die private Überschuldung von Verbrauchern in der Landeshauptstadt Stuttgart kontinuierlich zu. Seit 2004 hat sich die Schuldnerzahl um 30 % erhöht. So waren Ende 2012 mehr als 53.300 Stuttgarter, also fast jeder zehnte Einwohner, überschuldet. Mit einer Schuldnerquote von 10,32 % liegt die Stadt Stuttgart damit zum zweiten Mal über dem Bundesdurchschnitt von 9,65 %.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg auf Grund verstärkten Zuzugs fortsetzt. Von diesem Effekt profitierte auch die Landeshauptstadt. So stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Stuttgart 2012 im dritten Jahr in Folge um rd. 5.800 auf insgesamt knapp 579.000 Personen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen. So leben in Baden-Württemberg inzwischen 38 % in einem Ein-Personen-Haushalt. Die Angaben für Baden-Württemberg geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

So liegt der Prozentsatz der Ein-Personen-Haushalte in der Region Ostwürttemberg nur bei 31 %, im Stadtkreis Stuttgart dagegen bereits bei 51 %. Auch leben in Stuttgart nur noch in jedem sechsten Haushalt minderjährige Kinder. Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes wird der Anteil der Ein-Personen-Haushalte landesweit gesehen bis 2050 auf 41 % ansteigen. Hinzu kommen rund 35 % Zwei-Personen-Haushalte. Dadurch wird auch die Anzahl der Personen pro Haushalt von 2,17 im Jahr 2008 auf 2,0 zurückgehen.

1.2. Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich auch im Berichtsjahr 2012 fortgesetzt. Der für das Kalenderjahr 2012 prognostizierte Jahresfehlbetrag von T€ 200 konnte um T€ 927,8 deutlich übertroffen werden, so dass wir einen Jahresüberschuss von T€ 727,8 erreicht haben. Ursächlich hierfür sind Anstrengungen der Verwaltung sowie die Nichtrealisierung geplanter Maßnahmen auf Grund von nicht vorhersehbaren personellen Engpässen.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 42 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung der Mieten bei laufenden Nutzungsverhältnissen an den Mietspiegel zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 116 Wohnungen neu belegt. Bei rund 32,5 % 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 Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 konnten wir Anfang 2012 beginnen. Die Vermietung der 32 Wohnungen ist für das 3. Quartal 2013 vorgesehen. Des Weiteren haben wir im Berichtsjahr mit dem 2. Bauabschnitt der Modernisierung in der Marabastraße 10 bis 16 begonnen. Die Arbeiten in den Wohnungen konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Der Abschluss der kompletten Maßnahme ist für das Frühjahr 2013 vorgesehen. Den Anbau von Balkonen in der Winterhaldenstraße 35 konnten wir im Frühjahr 2012 abschließen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 6.188 für die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16, für den Anbau von Balkonen in der Winterhaldenstraße 35 und für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 wurden durch Eigenmittel in Höhe von T€ 674,2 und Fremdmittel in Höhe von T€ 5.513,8 finanziert.

Das Finanzergebnis veränderte sich unwesentlich von T€ -997,0 im Vorjahr auf T€ -1.048,7 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 51,9. Dieser Anstieg ist auf die Valutierung von Darlehen für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 und die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 zurückzuführen.

Die Deutsche Bundesbank hat mit Schreiben vom 03.07.2012 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notesbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen genügt.

Ein bis zum 31.12.2011 befristeter Arbeitsvertrag konnte nicht mehr verlängert werden. Ein nebenamtlicher Hausmeister hat seine Tätigkeit im Geschäftsjahr beendet. Somit hat sich die Anzahl der Mitarbeiter/innen zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um zwei Personen reduziert. Unsere Auszubildende hat die Berufsausbildung erfolgreich abgeschlossen und wurde befristet in unserem Unternehmen angestellt. Der moderate Anstieg der Personalkosten von T€ 81,7 ist auf höhere Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die Anpassung der Gehälter 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 2012 aus.



Marabastraße 12 und 14 vor der Modernisierung



Marabastraße 12 und 14 nach der Modernisierung

1.3. Lage der Gesellschaft

1.3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 4.066,1 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8 auf 2.152 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 2.002 Anteile auf insgesamt 30.516 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 340.133,17 auf € 4.790.845,29 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten.

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	52.076,3	91,8	47.678,4	90,6	4.397,9
Finanzanlagen	61,0	0,1	61,0	0,1	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.445,0	4,3	2.281,0	4,3	164,0
Übriges Umlaufvermögen	149,4	0,3	228,7	0,4	-79,3
Flüssige Mittel	2.010,0	3,5	2.357,4	4,5	-347,4
Rechnungsabgrenzung	13,4	0,0	82,5	0,1	-69,1
Gesamtvermögen	56.755,1	100,0	52.689,0	100,0	4.066,1

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	23.014,5	40,6	22.178,1	42,1	836,4
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.175,8	2,1	1.254,4	2,4	-78,6
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	29.027,2	51,1	25.894,2	49,1	3.133,0
Kreditgeber					
Erhaltene Anzahlungen	2.510,3	4,4	2.613,5	5,0	-103,2
Übrige Verbindlichkeiten	1.007,4	1,8	726,4	1,4	281,0
Rechnungsabgrenzung	19,9	0,0	22,4	0,0	-2,5
Gesamtkapital	56.755,1	100,0	52.689,0	100,0	4.066,1

1.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung
Jahresüberschuss	727,8	728,7	-0,9
+ Abschreibungen			
auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.861,3	1.777,7	83,6
- Aktivierte Eigenleistungen	-62,0	-43,0	-19,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	49,3	-6,3	55,6
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	19,3	7,5	11,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	64,4	117,5	-53,1
Cash Flow nach DVFA/SG	2.660,1	2.582,1	78,0

Der Cash Flow erhöht sich gegenüber dem Vorjahr - bedingt durch die höheren Abschreibungen - geringfügig um T€ 78,0.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rd. T€ 60.924. Davon entfallen ca. T€ 5.973 auf Revalutierungsspielräume von bereits grundbesicherten Darlehen sowie rd. T€ 54.951 auf weitere Reserven aus vorgenommenen Ertragswertermittlungen. Die bei mehreren Banken bestehenden Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 2.400 mussten zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen werden. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben.

1.3.3. Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	2.178,8	2.309,4	-130,6
Betreuungstätigkeit	17,5	14,7	2,8
Kapitaldienst	-20,8	-23,1	2,3
Deckungsbeiträge insgesamt	2.175,5	2.301,0	-125,5
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-1.593,7	-1.548,8	-44,9
Betriebsergebnis	581,8	752,2	-170,4
Übrige Rechnung	146,0	-23,5	169,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	727,8	728,7	-0,9

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2012 gegenüber dem Vorjahr um T€ 130,6 reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen der Gebäude durch Neubau und Modernisierung sowie den gestiegenen Zinsaufwendungen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 192,1 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände und der modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rd. T€ 19,3 und liegen damit bei lediglich 0,24 % 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** konnte von T€ -23,1 auf T€ -20,7 verbessert werden. Die Verbesserung beruht im Wesentlichen auf den gesunkenen Zinsaufwendungen für die Unternehmensfinanzierung.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2012 einen Überschuss von T€ 2.175,5 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 125,5 reduziert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 44,9 auf nunmehr T€ 1.593,7. Diese Erhöhung ergibt sich durch den Anstieg der Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in die Optimierung unserer Geschäftsprozesse.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 145,9 ab. Dieser resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen für unsere Stromerzeugung.



Der Baumannweg 10, 12 erstrahlt in neuem Glanz

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

		%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2	3,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	3,2	3,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,3	1,4

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,9	90,6
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,7	90,5
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,1	9,2
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	125,7	116,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	51,0	48,9
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	101,3	102,2
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	101,5	102,4
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,6	42,1

Weitere Kennzahlen

		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,20	6,17
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,5	8,3
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,5	1,2
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,77	1,76

1.5. Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand und der Mietanpassung nach Abschluss der Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 rechnen wir für das Jahr 2013 mit Sollmieten von ca. T€ 8.280. Für das Jahr 2014 erwarten wir, bedingt durch die Vermietung des Neubau Zuckerleweg 26 bis 32, einen Anstieg der Sollmieten auf ca. T€ 8.650.

Ferner rechnen wir auch für die nächsten Jahre mit einem weiteren Anstieg der Energiepreise. Bedingt durch diesen Faktor erwarten wir eine weitere Erhöhung der Betriebskosten.

In den Jahren 2013 und 2014 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahr
Abschluss Modernisierung Marabastraße 10 bis 16	350	2013
Modernisierung Ihmlingstraße 10	550	2013
Neubau Zuckerleweg 26 bis 32	4.000	2013
Modernisierung Hechtstraße 45 bis 59	7.300	2013 bis 2014

Im Frühjahr 2012 haben wir den 2. Bauabschnitt der Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 gestartet und das Neubauvorhaben Zuckerleweg 26 bis 32 begonnen. Die Modernisierung der Marabastraße 10 bis 16 soll im 2. Quartal 2013 abgeschlossen werden. Die Vermietung des Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 ist für das 3. Quartal 2013 vorgesehen.

Die Modernisierung in der Marabastraße 10 bis 16 sowie die Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 werden wir komplett mit Fremdmitteln finanzieren. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Jahr 2012 mehrere Darlehen in Höhe von T€ 6.215,9 umfinanziert. In diesem Zusammenhang war die außerplanmäßige Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erforderlich. Für den Neubau Zuckerleweg 26 bis 32 können wir noch Fremdkapital in Höhe von T€ 1.800 valutieren lassen. Die verbleibenden Baukosten in Höhe von T€ 2.200 werden mit Eigenmitteln finanziert. Die Modernisierung der Ihmlingstr. 10 werden wir komplett mit Eigenmitteln finanzieren.

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 2013 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

In Folge der umfangreichen Modernisierung der Hechtstraße 45 bis 59 sowie der Ihmlingstraße 10 erwarten wir für 2013 einen Anstieg der Instandhaltungskosten um rd. T€ 520, so dass wir für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss von T€ 300 und für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 300 erwarten.

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 vierteljährlichen 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 % öffentlich gefördert. Dieser geringe Bestand ist unter Risikogesichtspunkten zu vernachlässigen. Im Gemeinderat der Stadt Stuttgart wurde das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell verabschiedet, welches Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der kommenden Jahre haben wird.

Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt derzeit als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,20 € pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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 Kreditmitteln 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.

Unser Unternehmen vermietet 9 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten, diese tragen nur rd. 1,42 % zu den gesamten Sollmieten bei.

1.6.2.2. Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung für ihre 50%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. Mit Ablauf des 31.12.2012 wurde die BGC Service GmbH eine 100%ige Tochtergesellschaft unseres Unternehmens.

Für die BGC Hausmeisterservice GmbH haben wir auch die Geschäftsbesorgung übernommen. Diese Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft unseres Unternehmens. Besondere Risiken aus der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft sind nicht zu erkennen.



Hocketse zum 1-jährigen Bestehen unseres Nachbarschaftstreffs „Badbrunnen“ in der Nürnberger Str. 176. Hier findet unter anderem jeden Dienstag von 11.30 bis 13.30 Uhr ein „Mittagstisch“ und jeden Donnerstag von 14.30 bis 17.00 Uhr ein „Treff am Nachmittag“ mit Kaffee/Kuchen statt.

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

Für ein zum 31.12.2013 auslaufendes Darlehen mit einer Restschuld von T€ 400 und für 2 im Jahr 2014 auslaufende Darlehen mit einer Restschuld von T€ 630 wurden Forwardvereinbarungen getroffen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

Bad Cannstatt, den 18. April 2013



Peter Hasmann



Gerhard Licht



Fotos: Isabell Munck

Hier sind wir Zuhause!

Bericht des Aufsichtsrates

Mit der Mitgliederversammlung vom 27. Juni 2012 schieden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Heinz Wacker aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Göritz und Herr Geyer kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Herrn Wacker, der aufgrund der festgelegten Altersgrenze nicht wieder gewählt werden konnte, wurde Herr Götz Krone neu in den Aufsichtsrat berufen.

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

Vorsitzender Dr. Andreas Göritz
Stellvertr. Vorsitzender Joachim Rybinski
Schriftführer/in Gisela Buck/
Götz Krone

Prüfungsausschuss
Vorsitzender Joachim Rybinski
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Johann Geyer

Vorstandsausschuss
Vorsitzender Dr. Andreas Göritz
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzer Thomas Weismann

Bau- und Wohnungsausschuss
Vorsitzender Johann Geyer
Beisitzer Jürgen Bauer
Beisitzerin Gisela Buck
Beisitzerin Manuela Hellstern
Beisitzer Götz Krone
Beisitzerin Angelika Metke
Beisitzer Joachim Rybinski
Beisitzer Thomas Weismann



BGC-Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 21 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon 8 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 Übernahme aller Anteile an der BGC Service GmbH und das Bauprogramm des laufenden Jahres sowie der kommenden Jahre. Die Planung, Finanzierung und die Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen in unseren Wohngebieten wurden ebenfalls umfassend behandelt. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen festgelegt.

Darüber hinaus hat der Vorstand den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge bei den beiden Tochterunternehmen BGC Service GmbH und BGC Hausmeisterservice GmbH informiert.

Der Prüfungsausschuss hat die finanziellen Vorgänge umfassend und sorgfältig geprüft. Das Rechnungswesen und die Finanzgeschäfte der Genossenschaft waren zu jeder Zeit in Ordnung. Es gab keinen Grund für Beanstandungen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit der Auftragsvergabe und Schlussabrechnung des Neubauvorhabens Theodor-Veiel-Straße 1. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass das Vergabeverfahren konsequent ein- bzw. umgesetzt wurde und alle Entscheidungen transparent und nachvollziehbar dokumentiert sind. Ebenso stellte sich die interne Kostenkontrolle übersichtlich und für Dritte nachvollziehbar dar. Die geplanten Baukosten wurden unterschritten. Ferner hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2012 die Kostenstrukturen und -entwicklungen der Baugenossenschaft und ihrer Tochterunternehmen geprüft. Dabei wurde attestiert, dass die Strukturen und Entwicklungen nachvollziehbar sind. Die Personalkosten haben sich im betrachteten Zeitraum erfreulich konstant gehalten und auch bei den Sachkosten konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2012 Wohnungsumgänge durchgeführt und sich dabei über den Zustand der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen informiert. Insgesamt ist festzustellen, dass - bis auf wenige Ausnahmen - die Wohnungen unserer Mitglieder 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 2012 zusammen mit dem Vorschlag zur Rücklagenzuweisung sowie der Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vor. Das Ergebnis war sehr gut. Der Aufsichtsrat hat darüber ausführlich beraten und ist mit dem Bericht des Vorstandes einverstanden. Darüber hinaus stimmt er einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu. Ebenfalls einstimmig empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2012 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2012 war jederzeit konstruktiv und gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2012 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 2011 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 2013 berichten.

Mit der Mitgliederversammlung 2013 scheiden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski und Herr Thomas Weismann aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2012 aus.

Für den Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Göritz



BGC.

Baugenossenschaft
Bad Cannstatt eG

Seelbergstr. 15 .70372 Stuttgart
Tel. 07 11-95 46 81-0 · Fax 07 11-95 46 81-49
info@bgc-cannstatt.de · www.bgc-cannstatt.de