



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

GESCHÄFTSBERICHT 2023



 BGC

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	30.038,85	30.038,85	42.914,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.748.813,19		57.583.440,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.466.835,43		1.536.082,99
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	500.323,75		467.133,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.288,26		374.938,19
Bauvorbereitungskosten	509.692,05		335.289,74
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	60.006.773,31	362.076,53
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00		355.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	363.524,94	8.524,94
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		60.400.337,10	61.168.144,30

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Übertrag		60.400.337,10	61.168.144,30
Umlaufvermögen	<hr/>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	<hr/>		
Unfertige Leistungen	3.167.972,90	3.167.972,90	2.874.438,44
Andere Vorräte	<hr/>		
Heizmaterial	9.515,71	9.515,71	13.256,11
Geleistete Anzahlungen	<hr/>		
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<hr/>		
Forderungen aus Vermietung	46.990,01		30.740,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.197,60		58.834,67
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.278,17		38.856,06
Sonstige Vermögensgegenstände	162.836,19	249.301,97	134.124,99
Flüssige Mittel	<hr/>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.792.543,19	5.856.111,63
Bausparguthaben		480.125,60	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	<hr/>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.718,40	3.718,40	5.300,46
Bilanzsumme		69.108.826,55	70.185.118,93

PASSIVA

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.754,91		209.356,47
der verbleibenden Mitglieder	6.023.317,26		6.024.995,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.080,00	6.255.152,17	3.097,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 89.002,74			
Vorjahr Euro 95.164,60			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.630.000,00		3.630.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 0,00			
Vorjahr Euro 80.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	16.633.775,98	22.209.419,51	16.890.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 48.989,70			
Vorjahr Euro 288.649,05			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 0,00			
Vorjahr Euro 361.350,95			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	-65.072,83		728.605,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00		441.350,95
Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen	305.213,72	240.140,89	0,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		28.704.712,57	28.990.346,74

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Übertrag		28.704.712,57	28.990.346,74
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.683.642,00		2.649.436,00
Sonstige Rückstellungen	117.050,00	2.800.692,00	247.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.831.696,97		32.225.763,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.008.447,69		1.192.020,95
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	160.543,81		
Vorjahr Euro	205.802,53		
Erhaltene Anzahlungen	3.773.166,00		3.526.648,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.945,39		18.962,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	825.442,74		1.222.923,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	101.000,20		57.869,68
Sonstige Verbindlichkeiten	18.016,59	37.581.715,58	32.184,82
davon aus Steuern:			
Euro	0,00		
Vorjahr Euro	17.809,26		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	115,34		
Vorjahr Euro	270,60		
Rechnungsabgrenzungsposten		21.706,40	21.662,93
Bilanzsumme		69.108.826,55	70.185.118,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.955.462,72		13.908.779,25
c) aus Betreuungstätigkeit	30.432,56		28.575,75
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	183.908,07	14.169.803,35	279.645,55
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		293.534,46	-271.809,59
Sonstige betriebliche Erträge		205.525,53	426.500,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.612.210,22	8.612.210,22	6.870.178,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	775,39	775,39	145,85
Rohergebnis		6.055.877,73	7.501.367,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.376.213,44		1.320.267,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	398.390,55	1.774.603,99	1.213.044,54
davon für Altersversorgung:			
Euro	121.039,29		
Vorjahr Euro	944.059,57		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.661.444,90	2.505.527,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		795.415,12	810.736,04
Übertrag		824.413,72	1.651.792,33

	2023 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Übertrag		824.413,72	1.651.792,33
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	309,60		310,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.655,10	81.264,70	-4.415,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		619.063,55	570.736,02
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	2.073,12		
Vorjahr Euro	2.576,96		
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro	46.569,00		
Vorjahr Euro	33.139,00		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,53	0,00
Ergebnis nach Steuern		286.615,40	1.080.252,06
Sonstige Steuern		351.688,23	351.646,89
Jahresüberschuss		-65.072,83	728.605,17
Entnahme aus den Ergebnismrücklagen		305.213,72	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	441.350,95
Bilanzgewinn		240.140,89	287.254,22

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR. 221 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die großenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung 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, werden 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 1,82 %. 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 (1,82 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,74 %) beträgt Euro 45.004,00.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, 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 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Lizenzen	90.352,38	0,00	232,05	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	90.352,38	0,00	232,05	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	114.066.519,27	1.480.081,09	69.301,62	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.609.064,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	155.865,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.075.179,40	86.952,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	789.023,95	31.797,28	23.857,02	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	335.289,74	298.209,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	119.393.018,59	1.897.040,66	93.158,64	0,00	0,00	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	119.483.370,97	1.897.040,66	93.390,69	0,00	0,00	0,00
III. Finanzanlagen						
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
Anlagevermögen gesamt	119.846.895,91	1.897.040,66	93.390,69	0,00	0,00	0,00

Stand zum 31.12.2023	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
90.120,33	47.438,01	12.875,52	232,05	0,00	0,00	0,00	60.081,48	30.038,85	42.914,37
90.120,33	47.438,01	12.875,52	232,05	0,00	0,00	0,00	60.081,48	30.038,85	42.914,37
115.477.298,74	56.483.079,26	2.314.707,91	69.301,62	0,00	0,00	0,00	58.728.485,55	56.748.813,19	57.583.440,01
2.609.064,29	1.072.981,30	69.247,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.142.228,86	1.466.835,43	1.536.082,99
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
1.162.132,36	608.045,97	53.762,64	0,00	0,00	0,00	0,00	661.808,61	500.323,75	467.133,43
796.964,21	414.085,76	87.044,25	20.454,06	0,00	0,00	0,00	480.675,95	316.288,26	374.938,19
633.499,07	0,00	123.807,02	0,00	0,00	0,00	0,00	123.807,02	509.692,05	335.289,74
362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	362.076,53	362.076,53
121.196.900,61	58.631.313,60	2.648.569,38	89.755,68	0,00	0,00	0,00	61.190.127,30	60.006.773,31	60.761.704,99
121.287.020,94	58.678.751,61	2.661.444,90	89.987,73	0,00	0,00	0,00	61.250.208,78	60.036.812,16	60.804.619,36
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
121.650.545,88	58.678.751,61	2.661.444,90	89.987,73	0,00	0,00	0,00	61.250.208,78	60.400.337,10	61.168.144,30

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 3.167.972,90 (Vorjahr Euro 2.874.438,44) 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 117.753,85 (Vorjahr Euro 36.442,70).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 38.278,17 (Vorjahr Euro 38.856,06) 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 (1,82 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,74%) beträgt Euro 45.004,00.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	31.12.23	31.12.22
Unterlassene Instandhaltung Euro	0	120.000

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*	31.831.696,97 (32.225.763,85)	5.000.991,08 (3.376.038,38)	12.980.396,23 (14.198.790,04)	13.850.309,66 (14.650.935,43)	31.831.696,97 (32.225.763,85)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.008.447,69 (1.192.020,95)	187.354,24 (183.573,26)	715.409,96 (747.299,87)	105.683,49 (261.147,82)	1.008.447,69 (1.192.020,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen**	3.773.166,00 (3.526.648,59)	3.773.166,00 (3.526.648,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.945,39 (18.962,24)	23.945,39 (18.962,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	825.442,74 (1.222.923,13)	825.442,74 (1.222.923,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	101.000,20 (57.869,68)	101.000,20 (57.869,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.016,59 (32.184,82)	18.016,59 (32.184,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	37.581.715,58 (38.276.373,26)	9.929.916,24 (8.418.200,10)	13.695.806,19 (14.946.089,91)	13.955.993,15 (14.912.083,25)	32.840.144,66 (33.417.784,80)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

* Im Betrag unter 1 Jahr ist die Umfinanzierung eines Darlehens in Höhe von Euro 1.100.000 enthalten.

** steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 101.000,20 (Vorjahr Euro 57.869,68) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

1. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir keinen Teilschulden-erlass und keinen Zuschuss erhalten. 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.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

1. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im aktuellen Geschäftsjahr außergewöhnliche Beträge in Höhe von Euro 123.807,02 enthalten. Da das Projekt Q5 Süd im NeckarPark unter den aktuellen Rahmenparametern derzeit unwirtschaftlich ist, wurde eine Teilabschreibung vorgenommen. Diese ist zur Abdeckung einer Wertbeeinträchtigung vorgenommen worden. Das Projekt soll auf Grund seiner besonderen Bedeutung aber an einen anderen Interessenten veräußert werden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2023:

.....	
Anfang des Geschäftsjahres	2.197
Zugang	87
Abgang	79
.....	
Ende des Geschäftsjahres	2.205
.....	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 1.678,14 vermindert.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

Vollbeschäftigt:

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

Teilzeitbeschäftigt:

.....	
Kaufmännische Mitarbeiter	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1
Hauswarte etc.	2
.....	
Insgesamt	5
.....	

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Mitglieder des Vorstandes

Peter Hasmann	Diplom-Kaufmann
Thomas Kermes	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 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rund Euro 830.000.
2. Für drei im Jahr 2024 und 2025 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 2.343.000 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 0,00 (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 160.543,81 (Vorjahr Euro 205.802,53). Hiervon sind Euro 45.768,22 (Vorjahr Euro 45.258,72) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr, Euro 114.775,59 (Vorjahr Euro 160.543,81) mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre und Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00) 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 2024 noch nicht erfolgt. Auf Grund des beschlossenen Projektausstieges wird auch der Kaufvertrag wieder rückabgewickelt.

6. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverbindlichkeiten (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 829.412,39 (Vorjahr Euro 861.534,00).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verbindlichkeiten 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 Verbindlichkeiten 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 1,82 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verbindlichkeiten wurde eine jährliche Rentensteigerung von 3,5 % sowie eine Fluktuation von 5 % zugrunde gelegt. Eine Lohn- und Gehaltssteigerung wurde nicht angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,82 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,74 %) beträgt Euro 9.164,00.

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 Altersversorgungsverbindlichkeiten 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 21.852,18.

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 31.12.2023 Euro 1.177.008,44;
Jahresüberschuss Euro 91.424,34.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;
Eigenkapital per 31.12.2023 Euro 445.784,29;
Jahresüberschuss Euro 9.799,48.

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

Nachtragsbericht

Auf Grund der langfristig negativen Rendite für das Projekt Q5 Süd im NeckarPark haben Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung vom 11.03.2024 beschlossen, aus dem Projekt auszusteigen. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir auf Grund der Bedeutung des Projektes für die Landeshauptstadt Stuttgart einen Erwerber finden, der das Projekt im aktuellen Planungsstand übernimmt und weiterführt. Aus kaufmännischer Vorsicht wurden 20 % der bis zum 31.12.2023 angefallenen Bauvorbereitungskosten von insgesamt Euro 619.035,09 abgeschrieben. Die Abschreibung beläuft sich auf Euro 123.807,02.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vorlegen.

Die Mitgliederversammlung beschließt, für die Deckung des Jahresfehlbetrages von Euro 65.072,83 und der Ausschüttung einer Dividende von Euro 240.140,89 einen Betrag von Euro 305.213,72 aus den anderen Ergebnisrücklagen zu entnehmen. Der sich aus der Entnahme ergebende Bilanzgewinn in Höhe von Euro 240.140,89 ist wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2023 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 240.140,89 am 04.07.2024 ausgeschüttet.

Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 15. April 2024

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

LAGEBERICHT 2023

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.205 Genossenschaftsmitgliedern mit 38.202 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 (1.676 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten, 2 Kindergärten, 862 PKW- und Motorradabstellplätze in Garagen und im Freien, 257 Fahrradabstellplätze und 8 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2023 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1 Rahmenbedingungen 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Krieg Russlands gegen die Ukraine, Angriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die gesamtwirtschaftliche Lage sowie die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland aus. Dementsprechend sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Für Baden-Württemberg erwartet das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) in Zusammenarbeit mit der Universität Hohenheim für das Jahr 2023 einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,4 %. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen prognostiziert die Bundesregierung für 2024 für Gesamtdeutschland ein leichtes Wirtschaftswachstum um 0,2 %. Das IfW (Institut für Weltwirtschaft) rechnet sogar mit einem Plus von 0,9 %. Deutlich negativer fällt die Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) aus, welches einen Rückgang um 0,5 % erwartet. Für Baden-Württemberg rechnet das Landeswirtschaftsministerium mit einer Schrumpfung um 0,6 %.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigte sich der Arbeitsmarkt auch im Jahr 2023 robust. So waren im vergangenen Jahr mit rund 45,9 Millionen Personen so viele Menschen beschäftigt wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Der bisherige Höchststand von 2022 wurde nochmals um 0,7 % oder rund 333.000 Personen übertroffen. Auch Baden-Württemberg erreichte in 2023 das bisher höchste Niveau bei der Erwerbstätigenzahl. Verglichen mit 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2023 um rund 60.900 Personen bzw. 1,0 % auf rund 6,45 Millionen Personen. Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2023 in Gesamtdeutschland um knapp 200.000 Personen auf durchschnittlich 2,609 Millionen Menschen. Folglich erhöhte sich auch die Arbeitslosenquote gegenüber 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Baden-Württemberg belief sich die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 auf 245.466 Personen. Ein Plus gegenüber dem Vorjahr von rund 22.350 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag somit in Baden-Württemberg im Jahr 2023 bei 3,9 % (Vorjahr: 3,5 %). Abgesehen von Bayern (3,4 %) erneut der niedrigste Wert aller Bundesländer. Der Stadtkreis Stuttgart lag mit 5,1 % zwar unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg.

Die Inflationsrate sank in 2023 gegenüber dem Vorjahr (6,9 %) auf 5,9 %, was jedoch immer noch den zweithöchsten Wert seit der Wiedervereinigung bedeutet. Insbesondere Nahrungsmittel sorgten mit einer Preiserhöhung um 12,4 % gegenüber 2022 für den erneut hohen Stand. Der Anstieg beim Teilpreisindex „Wohnen“ (Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) schwächte sich in 2023 mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahr (9,9 %) deutlich ab. Mit einem Plus von 2,1 % stiegen die Nettokaltmieten auch in 2023 deutlich geringer als die allgemeine Preissteigerung. Für 2024 prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) eine Inflationsrate von 3,0 %, die Bundesregierung einen Anstieg um 2,8 % und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) ein Plus von 2,3 %. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 auch mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die Europäische Zentralbank (EZB) am 21. Juli 2022 erstmals nach elf Jahren den Leitzins im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14. September 2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Seit der Leitzinserhöhung am 14. September 2023 mit Wirkung zum 20. September 2023 auf 4,5 % sind bisher keine weiteren Erhöhungen mehr erfolgt. Ab Juni 2024 werden von den Finanzmärkten vielmehr erste Senkungen des Leitzinses prognostiziert. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Bei den Verbraucherinsolvenzen in Gesamtdeutschland setzte sich in 2023 der noch im Vorjahr deutlich rückläufige Trend (minus 16,5 %) nicht fort. So blieb die Zahl mit 66.200 Fällen nahezu unverändert. Baden-Württemberg folgte diesem Trend. Nach 4.057 Neueröffnungen in den ersten drei Quartalen 2022 kam es im selben Zeitraum 2023 zu 4.250 neuen Verfahren. Die Zahl der überschuldeten Privatpersonen hat sich in Gesamtdeutschland gegenüber 2022 erneut um rund 233.000 Fälle bzw. 4,1 % verringert. Somit wiesen rund 5,65 Millionen Bundesbürger über 18 Jahren „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Aufgrund der Verkürzung der Speicherfristen für Restschuldbefreiungen von 36 auf 6 Monate trügen diese vermeintlich guten Werte jedoch. Bei Anwendung der alten Fristen gäbe es rund 17.000 Fälle mehr als in 2022. Bei Anwendung der neuen Fristen (5,65 Millionen überschuldete Privatpersonen) lag die Überschuldungsquote für Gesamtdeutschland im Jahr 2023 bei 8,15 %. Ein Rückgang um 0,33 Prozentpunkte. Die Stadt Stuttgart folgte dieser Entwicklung. Folglich ging auch die Überschuldungsquote in der Landeshauptstadt auf 7,84 % (Vorjahr: 8,32 %) zurück und lag somit knapp unter dem Bundesdurchschnitt (8,15 %), aber deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (6,72 %). Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Gesamtdeutschland wurde im Jahr 2023 durch die Rezession sowie die hohen Kostenbelastungen befeuert und stieg deutlich um 22,1 % auf 17.814 Fälle (Vorjahr: 14.590 Fälle). Baden-Württemberg meldete 1.862 Firmeninsolvenzen

für das Jahr 2023. Die Zahl der Firmeninsolvenzen je 10.000 Unternehmen erhöhte sich somit signifikant von 36 Insolvenzen in 2022 auf 45 Insolvenzen in 2023.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Zum 31.12.2022 lebten rund 11,3 Millionen Personen in Baden-Württemberg. Basierend auf den neuen Ergebnissen der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert das Statistische Bundesamt bei moderater Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos für Baden-Württemberg einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis 2041 auf dann rund 11,6 Millionen Menschen. In der Landeshauptstadt Stuttgart entsprach die Zahl der Einwohner zum 31.12.2023 mit rund 610.000 Menschen in etwa dem Wert zum 31.12.2022. In Bad Cannstatt hingegen sank die Einwohnerzahl in 2023 von rund 70.900 Ende 2022 auf knapp 69.900 Personen Ende 2023.

Ausschlaggebend für die Nachfrage nach Wohnungen ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg in 2019 fast 5,357 Millionen Privathaushalte. Eine Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045 um etwa 190.000 auf rund 5,552 Millionen ansteigen könnte, erst dann wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Zahl der Haushalte im Jahr 2050 mit rund 5,542 Millionen könnte somit immer noch um etwa 180.000 höher liegen als 2019. In diesem Zusammenhang 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 kann man deutliche regionale Unterschiede feststellen. So lag 2019 der Anteil der Einpersonenhaushalte 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 %.

Nach drastischen Erhöhungen in 2021 und 2022 (jeweils 14,5 % im Vergleich der 4. Quartale zu den jeweiligen Vorjahresquartalen) hat sich der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg nach Angaben des Statistischen Landesamtes in 2023 verlangsamt. So betrug der Anstieg im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) gegenüber dem 4. Quartal 2022 nur noch 4,0 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen in 2023 gegenüber dem Vorjahr um 8,0 % zu. Die hohen Baupreise führten neben anderen Faktoren (wie z. B. Zinskosten) im Jahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem besorgniserregenden Rückgang der Baugenehmigungen um 32 % (auf 28.600 Wohnungen) gegenüber 2022.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2023 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Insgesamt hatten wir in 2023 mit Instandhaltungskosten in Höhe von rund T€ 5.420 gerechnet. Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung lagen die Aufwendungen rund T€ 850 unter den geplanten Aufwendungen. Die große Abweichung konnten wir erreichen, da die für die gesetzlichen Anforderungen eingeplanten Mittel nicht in dem Umfang erforderlich waren. Diese Einsparung kompensiert den Anstieg bei den im Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen für die Sanierung der Tiefgarage Regenpfeiferweg 15 bis 21 von rund T€ 560, so dass letztendlich eine Einsparung von rund T€ 290 realisiert wurde. Den für das Geschäftsjahr 2023 eingeplanten Teilschuldenerlass für das Modernisierungsvorhaben Regenpfeiferweg 20 bis 26 haben wir noch nicht realisieren können, da eine abschließende Klärung hinsichtlich der Anrechnung des Sanierungszuschusses der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 2022 noch aussteht. Auf Grund des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Ausstiegs aus dem Projekt Q5 Süd im NeckarPark, haben wir zum 31.12.2023 eine Teilabschreibung der Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Der von uns prognostizierte Jahresfehlbetrag von T€ 400 wurde um rund T€ 335 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresfehlbetrag von rund T€ 65 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die höheren Mieterlöse von rund T€ 110, die höheren Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen von rund T€ 180, die höheren sonstigen betrieblichen Erträge von rund T€ 105, die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 180, die für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung eingesparten Aufwendungen von rund T€ 290 sowie die unter der Prognose liegenden Personalaufwendungen in Höhe von T€ 245. Dem steht der noch nicht realisierte Teilschuldenerlass mit T€ 580, die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten T€ 123 sowie die über der Prognose liegenden Erlöschmälerungen von rund T€ 50 gegenüber.

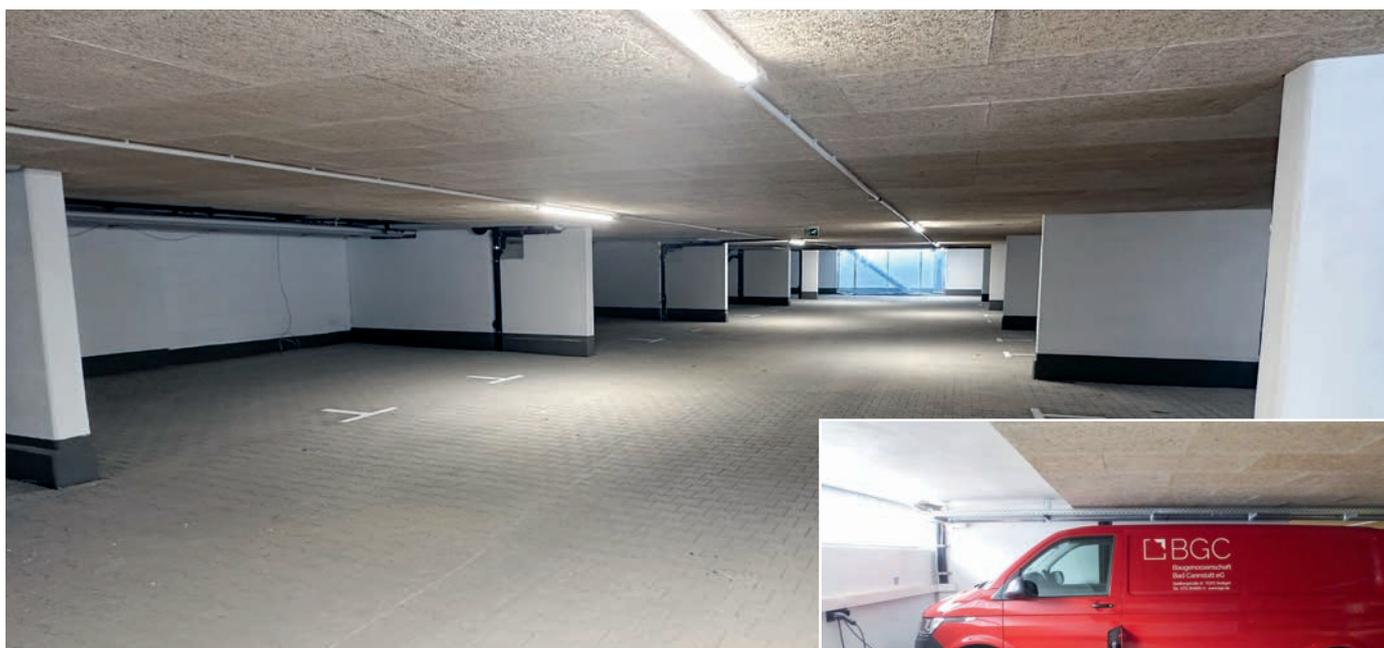
Die Sollmieten haben sich um rund T€ 275 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung, die Wiedervermietung der im leeren Zustand sanierten Wohnungen im Regenpfeiferweg 15 bis 21 sowie auf durchgeführte Mietanpassungen für einen Teil unserer Bestandsverträge zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 88 Wohnungen neu belegt. Bei rund 27,3 % aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Bodenbelagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Bäder sowie die Erneuerung der Elektrik. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnstandard anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 im unbewohnten Zustand und der unter dem Gebäude liegenden Tiefgarage haben wir im 3. Quartal 2023 abschließen können. An Stelle des

Gemeinschaftsraumes wurden zwei Wohnungen, Kellersersatzräume und ein Hausmeisterbüro neu gebaut. Im Zuge der Modernisierung wurden darüber hinaus einige Wohnungen zusammengelegt. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist im 2. Quartal 2024 geplant.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 4.180 für die Modernisierung 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 15 bis 21 haben wir im Jahr 2023 noch Fremdmittel in Höhe von T€ 3.050 abgerufen.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -571,5 im Vorjahr auf T€ -537,8 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gestiegenen Zinserträge von T€ 82,1 dem ein Anstieg bei den Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 48,3 gegenübersteht.



Die aufwendige **Sanierung der Tiefgarage** im Regenpfeiferweg 15 bis 21 konnte 2023 abgeschlossen werden



Mit der Vermietung der **19 zeitgemäßen Wohnungen** im Regenpfeiferweg 15 bis 21 konnte 2023 begonnen werden.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 24.08.2023 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 Mitarbeitern hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Personen erhöht. Eine Mitarbeiterin hat nach Beendigung der Elternzeit ihre Tätigkeit wieder aufgenommen. Darüber hinaus ist auf Grund eines Personalwechsels zum 01.01.2024 ein neuer Maler hinzugekommen. Auch wurde mit der Ausbildung einer Immobilienkauffrau begonnen. Der Rückgang der Personalkosten um T€ 758,7 ist auf die gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung (T€ 823,3) zurückzuführen. Dieser Rückgang wird durch die tariflichen Anpassungen der Vergütungen sowie durch die Neueinstellungen abgeschwächt.

Das Geschäftsjahr ist entsprechend den Vorjahren für die Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2023 aus.

1.3 Lage der Gesellschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Stichtag hat sich die Bilanzsumme um T€ 1.076,3 verringert.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8 auf 2.205 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder hat sich um 49 Anteile auf insgesamt 38.202 Anteile reduziert. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 1.678,14 auf € 6.023.317,26 verringert. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Auf Grund der aktuellen Kapitalmarktlage hatte der Vorstand zuletzt im Januar 2023 beschlossen, die Zeichnung von weiteren Anteilen zeitlich befristet auf die Ansparung der Dividende zu beschränken. Die Beschränkung wurde zum 01.02.2024 aufgehoben.



Die 19 sanierten Wohnungen im **Regenpfeiferweg 15 bis 21** erstrahlen im neuen Glanz.

Vermögensstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.036,8	86,9	60.804,7	86,7	-767,9
Finanzanlagen	363,5	0,5	363,5	0,5	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	3.168,0	4,6	2.874,4	4,1	293,6
Übriges Umlaufvermögen	264,1	0,4	281,1	0,4	-17,0
Flüssige Mittel	5.272,7	7,6	5.856,1	8,3	-583,4
Rechnungsabgrenzung	3,7	0,0	5,3	0,0	-1,6
Gesamtvermögen	69.108,8	100,0	70.185,1	100,0	-1.076,3

Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Eigenkapital	28.704,7	41,5	28.990,3	41,3	-285,6
Fremdkapital					
Rückstellungen	2.800,7	4,1	2.896,8	4,1	-96,1
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	32.840,1	47,5	33.417,8	47,7	-577,7
Erhaltene Anzahlungen	3.773,2	5,5	3.526,6	5,0	246,6
Übrige Verbindlichkeiten	968,4	1,4	1.331,9	1,9	-363,5
Rechnungsabgrenzung	21,7	0,0	21,7	0,0	0,0
Gesamtkapital	69.108,8	100,0	70.185,1	100,0	-1.076,3

1.3.2 Finanzlage

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

	2023	2022	Veränderung
	T €	T €	T €
Jahresüberschuss	-65,1	728,6	-793,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.661,4	2.505,5	155,9
- Aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	34,2	844,0	-809,8
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	21,5	20,4	1,1
+ Abschreibungen auf Forderungen des UV	0,0	26,0	-26,0
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0,0
+ Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	123,8	0,0	123,8
Cash Flow nach DVFA/SG	2.775,8	4.124,5	-1.348,7

Der Cash Flow verringert sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch den Jahresfehlbetrag und die Veränderung bei den langfristigen Rückstellungen – um T€ 1.348,7.

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:

	2023	2022	Veränderung
	T €	T €	T €
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	1.858,7	3.195,7	-1.337,0
Betreuungstätigkeit	30,4	28,6	1,8
Kapitaldienst	34,7	-33,9	68,6
Deckungsbeiträge insgesamt	1.923,8	3.190,4	-1.266,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.293,8	-3.087,4	793,6
Betriebsergebnis	-370,0	103,0	-473,0
Übrige Rechnung	304,9	625,6	-320,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag (VJ Jahresüberschuss)	-65,1	728,6	-793,7

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.337,0 verringert. Diese Verringerung ist auf den Anstieg der Instandhaltungskosten zurück zu führen, welche im Rahmen der umfangreichen Sanierung der Tiefgarage im Regenpfeiferweg 15 bis 21 im großen Umfang 2023 angefallen sind. Darüber hinaus wurde im Jahr 2023 ein Teil der Bauvorbereitungskosten für die Maßnahme Q5 Süd im NeckarPark abgeschlossen. Dem steht die Erhöhung der unfertigen Leistungen und ein Anstieg der Sollmieten gegenüber. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 287,3 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf unein-

bringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 21,5 und liegen damit bei lediglich 0,19 % 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 von T€ -33,9 auf T€ 34,7 verbessert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die erzielten Zinserträge für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2023 einen Überschuss von T€ 1.923,8 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.266,5 verringert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** reduziert sich um T€ 793,6 auf nunmehr T€ 2.293,8. Dieser Rückgang resultiert größtenteils aus den im Geschäftsjahr 2022 erforderlichen Anpassungen bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen im Zusammenhang mit dem aktuellen Inflationsgeschehen.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 304,9 ab. Der Rückgang um T€ 320,6 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des in 2022 gewährten Zuschusses der Landeshauptstadt Stuttgart für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 in Höhe von rund T€ 286 sowie den gesunkenen Vergütungen für die Stromerzeugungen aus unseren Blockheizkraftwerken.



Unser Fußball-Camp 2023.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,8	1,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	-0,2	2,5
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	-0,1	1,0
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,4	87,2
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	86,9	86,6
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	12,6	12,8
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	114,2	115,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,5	47,7
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,2	106,3
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,5	41,3
		€/%	€/% Vorjahr
Weitere Kennzahlen			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	8,16	7,96
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Miteinheiten (ME)}}$	5,3	6,7
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,8	1,8
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	3,75	2,67

1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2024 mit Sollmieten von ca. T€ 11.250. Für das Jahr 2025 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 11.260. Bei der Prognose wurde der Wegfall der Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 bereits berücksichtigt. Während wir bei den Gebäuden mit Fernwärmeheizungen im letzten Jahr erneut große Preissprünge zu verzeichnen hatten, konnte die Mehrzahl unserer Objekte vom frühzeitigen Abschluss eines neuen Gaslieferungsvertrages profitieren. 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 2024 und 2025 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

.....		
Modernisierung Regenpfeiferweg 15 – 21	T€	745,8
inklusive der Tiefgarage,		
Abschluss der Maßnahme im Jahr 2024		
.....		

Die im 1. Quartal 2022 begonnene energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 wurde 2023 im Wesentlichen abgeschlossen. Bis zum Ende des 2. Quartals 2024 wird noch die Außenanlage überarbeitet und es werden noch Restarbeiten durchgeführt. Die Tiefgarage und die Wohnungen konnten wir ab dem 3. Quartal 2023 wieder vermieten.

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 Fremdmittel in Höhe von T€ 3.050 abgerufen. Im 1. Quartal 2024 haben wir zwischenzeitlich weitere Fremdmittel in Höhe von T€ 1.300 abgerufen.

Der Kauf des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark für rund T€ 2.261,1 inklusive der damit verbundenen Anschlusskosten von rund T€ 113 sollte ausschließlich mit Eigenkapital erfolgen. Auf Grund der langen Projektzeit haben sich wesentliche Faktoren wie die Baupreise und die Zinsen verschlechtert. Das hatte zur Folge, dass das Neubauvorhaben für unsere Genossenschaft und die beiden anderen beteiligten Genossenschaften unter den vorgegebenen Rahmenparametern nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden kann. So hätte das Projekt über eine Laufzeit von über 30 Jahren zu einem Mittelabfluss von mehreren Millionen Euro geführt. Trotz intensiver Gespräche mit der Landeshauptstadt Stuttgart konnten die Bedingungen nur unwesentlich verbessert werden. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung vom 11.03.2024 beschlossen, aus dem Projekt Q5 Süd im NeckarPark auszusteigen. Bis zur Bilanzerstellung gab es auch keine Grundstücksübergabe. Auf Grund des Ausstieges werden wir auch das Grundstück nicht mehr erwerben. Da für das Projekt über T€ 20.000 eingeplant waren, wurden für die Jahre 2024 und 2025 keine weiteren großen Maßnahmen vorgesehen. Auf Grund des Ausstieges werden wir nun unsere langfristige Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte überarbeiten. Wir rechnen derzeit aber damit, dass wir frühestens 2025 mit der nächsten großen Maßnahme beginnen können.

Auf Grund der geänderten Kapitalmarktsituation und im Hinblick auf das ursprünglich geplante Neubauvorhaben Q5 Süd im NeckarPark haben wir drei Forwardvereinbarungen für die Jahre 2024 und 2025 mit einem Volumen von rund T€ 2.343 abgeschlossen. Im Jahr 2028 laufen darüber hinaus zwei Darlehen in einem Volumen von T€ 4.439 aus. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos haben wir 2023 einen Bausparvertrag in Höhe von T€ 2.400 abgeschlossen. Dieser kann 2028 abgerufen werden.

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. Aus diesem Grund haben wir im ersten Schritt eine CO₂-Bilanz für unseren Bestand erstellt. Aus dieser Bilanz wird derzeit der Klimapfad für unser Unternehmen erarbeitet. Dieser wird auch die Ende 2023 von der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossene Wärmeleitplanung berücksichtigen.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2024 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind angemessene Preissteigerungen berücksichtigt. Aufgrund des kurzfristigen Ausstiegs aus dem Projekt Q5 Süd im NeckarPark sind für das Geschäftsjahr 2024 keine größeren Projekte vorgesehen, so dass die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Investitionen nicht im ursprünglichen Umfang realisiert werden.

Wir erwarten daher für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 1.200 und für das Geschäftsjahr 2025 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 Jahresüberschuss würde in 2024 zu einer Eigenkapitalrentabilität von 4 % führen. In 2025 rechnen wir – bedingt durch den zu erwarteten geringeren Jahresüberschuss als im Jahr 2024 – mit einer Eigenkapitalrentabilität von unter 2 %. Die für das Jahr 2024 geplante Neuaufnahme von Modernisierungsdarlehen für den Regenpfeiferweg 15 bis 21 wird nach Abzug der planmäßigen Tilgung von ca. T€ 4.088 zu einem Rückgang des Fremdkapitals in Höhe von rund T€ 2.080 führen. Wir rechnen daher mit einem Anstieg der Eigenkapitalquote von rund 2 %. Die aktuellen Wirtschaftspläne sahen den Erwerb des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark bis zum 31.12.2024 vor. In Folge des Beschlusses, das Projekt Q5 Süd im NeckarPark nicht mehr zu realisieren, wird auch der Erwerb des Grundstückes nicht mehr erfolgen. In der Kürze der Zeit können keine anderen adäquaten Projekte mehr im Jahr 2024 durchgeführt werden. Durch die nicht zu leistende Kaufpreiszahlung und den erwartenden Anstieg der liquiden Mittel erwarten wir einen Anstieg der Umlaufintensität auf rund 15 %.

1.6 Chancen- und Risikenbericht

1.6.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist der Betriebsgröße des Unternehmens angepasst. Die Geschäftsleitung überprüft regelmäßig mit den Mitarbeitern die Geschäfte der Genossenschaft auf eventuelle Risiken. Sofern Risiken festgestellt werden, erfolgen entsprechende Steuerungsmaßnahmen und der Aufsichtsrat wird vom Vorstand über die Risiken und die eingeleiteten Maßnahmen informiert. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch einen halbjährlichen Risikobericht, der bestehende Risiken identifiziert und mögliche Lösungswege aufzeigt.

1.6.2 Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken:

1.6.2.1 Immobilienverwaltung

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die langfristig eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle und Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Im bereits beschriebenen Vermietermarkt Stuttgart gibt es derzeit nur geringe Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden.

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

Insgesamt kann der Stuttgarter Vermietungsmarkt derzeit als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,87 € pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerständen.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass unser Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folgen hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand durch Sanierungen, Modernisierungen und 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. Darüber hinaus liegt derzeit die planmäßige Tilgungsquote bei rund 12 %.

Auf Grund der von der EZB durchgeführten Maßnahmen stieg der durchschnittliche Baufinanzierungszins bei einer 10-jährigen Zinsbindung laut Statista im November 2023 auf den Höchstwert von 4,23 % und ist im April 2024 auf 3,55 % gesunken. Für die nächsten 2 Jahre erwarten wir eine Seitwärtsbewegung der Baufinanzierungszinsen innerhalb dieses Korridors. Diese höheren Zinsen 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. Das Projekt Q5 Süd im NeckarPark beinhaltet für den Abschluss 2024 besondere Risiken aber auch besondere Chancen.

Auf Grund der besonderen Bedeutung des Projektes Q5 für die Landeshauptstadt Stuttgart gehen wir derzeit davon aus, dass ein anderer Investor das Projekt übernimmt. So liegt für den Bau der Tiefgarage eine Baugenehmigung vor und für die Hochbauten läuft bereits das Baugenehmigungsverfahren. Bis zum 31.12.2023 haben wir für das Projekt Bauvorbereitungskosten von Euro 619.035,09 verauslagt. Zur Abdeckung der Wertbeeinträchtigung haben wir zum 31.12.2023 eine Abschreibung von 20 % (Euro 123.807,02) vorgenommen. Sofern der Verkauf unter dem Buchwert erfolgt, wäre eine weitere Abschreibung und Belastung des Jahresergebnisses erforderlich. Bei einem Verkauf über dem aktuellen Buchwert hingegen würde das Jahresergebnis positiv beeinflusst werden. Sofern keine Übernahme des Projektes erfolgt, müssen die Bauvorbereitungskosten vollständig abgeschrieben werden. Das würde zu einer Belastung des Ergebnisses von Euro 495.228,07 führen. Darüber hinaus müssten dann die bis zum Ausstieg erbrachten Leistungen vergütet werden und mit den an dem Projekt beteiligten Architekten und Fachplanern müssten entsprechende Vereinbarungen über die Auflösung der Verträge getroffen werden.

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 mit Ausnahme des Projektes Q5 Süd im NeckarPark nur eine geringe Wahrscheinlichkeit für wesentliche Abweichungen von unserem prognostizierten Jahresergebnis. Sollte das Projekt unverkäuflich sein, würde das Ergebnis für 2024 voraussichtlich mit rund Euro 800.000 belastet werden.

1.6.3 Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestehen drei Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund T€ 2.343 für die Jahre 2024 und 2025.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Weitere Risiken aus Finanzierungsinstrumenten bestehen nur in geringem 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. Der Höhepunkt des Gaspreises lag z.B. laut Verivox am 03.09.2022 bei 39,9 Cent pro kWh Gas. Seitdem sinken die Preise wieder. Ende 2023 lag der Gaspreis laut Verivox nur noch bei 8,3 Cent pro kWh. Unsere Genossenschaft konnte auf Grund eines langfristigen Gaslieferungsvertrages die Kosten für die Mieter bisher noch auf dem Vorkriegsniveau halten. Dieser Vertrag endet am 31.12.2024, so dass wir dieses Jahr die Gasversorgung neu ausschreiben werden. Auf Basis der aktuellen Preise werden unsere Mieter ab 2025 mit einem Anstieg der Heizkosten rechnen müssen. Wir beobachten derzeit die Entwicklung. In Einzelfällen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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 Ende 2024 keine negative Auswirkung auf die Betriebskosten. 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. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit 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 eine CO₂-Bilanz erstellt. Diese bildet die Basis für unseren Klimapfad, der bis zum 4. Quartal 2024 aufgestellt sein wird. Ein wesentlicher Schritt stellt hierbei das Nahwärmekonzept für das Wohngebiet Winterhalde dar, das wir gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart und anderen Projektpartnern umsetzen möchten.

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 15. April 2024

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



Unsere **Hocketse** 2023 am Nachbarschaftstreff Badbrunnen.





Erstmals seit 2019 konnten sowohl die **Mitgliederversammlung** (Bild oben) als auch die **Seniorenfeier** (Bild unten) in Präsenz stattfinden.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2023 schieden turnusgemäß Frau Manuela Hellstern, Frau Dr. Anja Höft und Herr Jürgen Bauer 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:

Vorsitzender	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 (bis 08.12.2023)
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Dr. Anja Höft
Beisitzerin	Angelika Metke
Beisitzer	Jürgen Bauer
Beisitzer	Michael Huppert
Beisitzer	Götz Krone (Vorsitzender ab 08.12.2023)
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 11 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge eingehend unterrichtet. Erforderliche Beschlüsse wurden nach intensiver Beratung gefasst.

Die Beratungen betrafen vor allem den Wirtschaftsplan, die Investitionsprogramme, die Erstellung der neuen Satzung, die Bewertung des Zinsänderungsrisikos, die erstellte CO₂-Bilanz sowie die weitere Vorgehensweise für die Erarbeitung unseres Klimapfades, strategische Überlegungen hinsichtlich der E-Mobilität und die Vorarbeiten (insb. die Erstellung eines genehmigungsfähigen Baugesuchs) für die geplante Bebauung des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark im Rahmen des Bündnisses für Wohnen. 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.

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. Ferner hinterfragte der Prüfungsausschuss, ob der Risikobericht der Genossenschaft in seiner bisherigen Form den derzeitigen Anforderungen entspricht. Übereinstimmend kam der Ausschuss zu dem Ergebnis, dass der aktuelle Bericht in bewährter Form beibehalten werden sollte. Auch stellte der Prüfungsausschuss fest, dass die Genossenschaft zum Thema Nachhaltigkeit inkl. der entsprechenden Berichterstattung mit den umgesetzten Maßnahmen gut aufgestellt ist. Hinsichtlich der Erstellung von Notfallplänen kommt der Prüfungsausschuss zu dem Ergebnis, dass die Genossenschaft mit seinen bereits getroffenen Vorkehrungen gut gerüstet ist, um auf derzeit erkennbare Notfälle reagieren zu können. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2024 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bestandsausschuss hat auch im Berichtsjahr 2023 Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Genossenschaft durchgeführt und sich dabei vor Ort ein Bild über den Zustand der Wohnanlagen gemacht. Inse-



Der Aufsichtsrat

samt ist festzustellen, dass – bis auf kleine Hinweise – die Wohnanlagen in einem sehr guten Zustand angetroffen wurden. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 08. Dezember 2023 wurde im Rahmen der Nachfolgeregelung Herr Götz Krone abschließend einstimmig zum neuen Vorsitzenden des Bestandsausschusses gewählt.

Der Präsidialausschuss befasste sich mit der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, mit Vorstandsangelegenheiten sowie mit Entwicklungschancen und -risiken.

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 2023 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 31.12.2023 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2023 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2023 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 2022 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 2024 scheiden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Göritz und Herr Krone kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen. Herr Geyer scheidet entsprechend § 23 Absatz 1 der Satzung altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Geyer in diesem Zusammenhang für seine langjährige, engagierte und sehr erfolgreiche Mitarbeit. Über viele Jahre hinweg hat Herr Geyer – vornehmlich als Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses und des daraus hervorgegangenen Bestandsausschusses sowie als langjähriges Mitglied des Prüfungsausschusses – zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft in hohem Maße beigetragen. Er überzeugte dabei durch sein großes Engagement, sein umfangreiches Fachwissen und seine vorbildliche persönliche Haltung.

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 2023 aus.

Für den Aufsichtsrat:
gez. Dr. Andreas Göritz



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

Impressum

Herausgegeben von:

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG
Seelbergstraße 15, 70372 Stuttgart

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.

