

20

GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

25

 BGC

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	16.300,08	16.300,08	17.163,33
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.626.219,46		53.925.482,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.328.340,31		1.397.587,87
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	416.782,26		476.679,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.683,43		264.548,35
Bauvorbereitungskosten	89.523,15		872.466,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	62.788.292,71	246.232,54
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)

63.168.117,73

57.666.430,44

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Übertrag		63.168.117,73	57.666.430,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.628.038,70	3.628.038,70	3.450.413,10
Andere Vorräte			
Heizmaterial	31.790,50	31.790,50	3.096,42
Geleistete Anzahlungen			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.537,95		13.851,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.721,09		14.684,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.254,24		38.445,60
Sonstige Vermögensgegenstände	1.121.323,93	1.248.837,21	996.777,94
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.974.848,36	5.935.225,97
Bausparguthaben		984.577,72	749.969,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.658,11	5.658,11	4.930,49
Bilanzsumme		74.047.180,01	68.879.136,81

PASSIVA

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	168.401,02		182.938,83
der verbleibenden Mitglieder	6.277.495,21		6.205.989,92
aus gekündigten Geschäftsanteilen	72.587,86	6.518.484,09	777,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro	90.344,79		
Vorjahr Euro	87.610,08		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.360.000,00		4.020.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro	340.000,00		
Vorjahr Euro	390.000,00		
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	21.540.000,00	27.845.643,53	18.560.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro	1.310.654,23		
Vorjahr Euro	0,00		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro	1.669.345,77		
Vorjahr Euro	1.926.224,02		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss (VJ Jahresfehlbetrag)	3.343.086,12		3.867.531,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.009.345,77	1.333.740,35	2.316.224,02
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		35.697.867,97	32.466.656,86

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Übertrag		35.697.867,97	32.466.656,86
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.412.137,00		2.442.375,00
Sonstige Rückstellungen	432.700,00	2.844.837,00	198.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.131.133,62		29.025.418,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	629.875,08		821.093,45
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	68.492,12		
Vorjahr Euro	114.775,59		
Erhaltene Anzahlungen	3.888.066,05		3.478.299,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.067,51		23.925,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.928,23		323.681,61
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.050,82		31.012,73
Sonstige Verbindlichkeiten	24.887,29	35.485.008,60	49.104,34
davon aus Steuern:			
Euro	11.129,06		
Vorjahr Euro	9.104,77		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	0,00		
Vorjahr Euro	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		19.466,44	18.769,79

Bilanzsumme**74.047.180,01****68.879.136,81**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.259.079,41		14.749.674,09
c) aus Betreuungstätigkeit	34.111,09		30.741,62
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	192.318,40	15.485.508,90	166.364,40
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		177.625,60	282.440,20
Sonstige betriebliche Erträge		155.352,90	1.356.458,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	6.499.115,61	6.499.115,61	6.504.498,47
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.040,70	29.040,70	4.081,56
Rohergebnis		9.290.331,09	10.077.098,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.522.559,99		1.519.003,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	396.246,45	1.918.806,44	372.722,16
davon für Altersversorgung:			
Euro	76.288,96		
Vorjahr Euro	63.098,26		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.586.352,82	2.720.734,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		924.321,86	812.069,52
Übertrag		3.860.849,97	4.652.569,77

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Übertrag		3.860.849,97	4.652.569,77
Erträge aus Beteiligungen	3.300,00		3.300,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
Euro	3.300,00		
Vorjahr Euro	3.300,00		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	412,80		412,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102.045,84	105.758,64	110.812,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		489.234,64	548.283,19
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	1.048,37		
Vorjahr Euro	1.563,62		
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro	45.679,00		
Vorjahr Euro	48.238,00		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,44	0,20
Ergebnis nach Steuern		3.477.375,41	4.218.811,33
Sonstige Steuern		134.289,29	351.280,09
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.343.086,12	3.867.531,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.009.345,77	2.316.224,02

Bilanzgewinn

1.333.740,35

1.551.307,22

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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 sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch. Da wir für das Jahr 2026 voraussichtlich den Umsatz einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft erwarten, werden wir weiterhin durchgängig wie eine mittelgroße Kapitalgesellschaft berichten.

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

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
Fertigteiligaragen	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 € und bis zu 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 **Holzpellet- und Heizölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Dieser Zinssatz beträgt 2,06 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 %, Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % 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 (2,06 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,22 %) beträgt Euro 68.472,00.

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 FINANZPOSTEN**1. Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Lizenzen	90.854,88	14.683,67	6.048,47	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	90.854,88	14.683,67	6.048,47	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	114.973.876,09	9.070.503,57	0,00	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	1.198.939,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	819.881,36	32.029,02	13.081,07	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.053.794,23	66.036,39	1.030.307,47	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	0,00	362.076,53	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	121.173.497,27	9.168.568,98	1.405.465,07	0,00	0,00	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	121.264.352,15	9.183.252,65	1.411.513,54	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	121.627.877,09	9.183.252,65	1.411.513,54	0,00	0,00	0,00

Stand zum 31.12.2025	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
99.490,08	73.691,55	15.546,92	6.048,47	0,00	0,00	0,00	83.190,00	16.300,08	17.163,33
99.490,08	73.691,55	15.546,92	6.048,47	0,00	0,00	0,00	83.190,00	16.300,08	17.163,33
124.044.379,66	61.048.393,20	2.369.767,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.418.160,20	60.626.219,46	53.925.482,89
2.609.064,29	1.211.476,42	69.247,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.280.723,98	1.328.340,31	1.397.587,87
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
1.198.939,36	722.259,70	59.897,40	0,00	0,00	0,00	0,00	782.157,10	416.782,26	476.679,66
838.829,31	555.333,01	71.893,94	13.081,07	0,00	0,00	0,00	614.145,88	224.683,43	264.548,35
89.523,15	181.327,47	0,00	181.327,47	0,00	0,00	0,00	0,00	89.523,15	872.466,76
0,00	115.843,99	0,00	115.843,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246.232,54
128.936.601,18	63.887.755,10	2.570.805,90	310.252,53	0,00	0,00	0,00	66.148.308,47	62.788.292,71	57.285.742,17
129.036.091,26	63.961.446,65	2.586.352,82	316.301,00	0,00	0,00	0,00	66.231.498,47	62.804.592,79	57.302.905,50
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
129.399.616,20	63.961.446,65	2.586.352,82	316.301,00	0,00	0,00	0,00	66.231.498,47	63.168.117,73	57.666.430,44

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 3.628.038,70 (Vorjahr Euro 3.450.413,10) 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 304.332,44 (Vorjahr Euro 224.740,69). Im Rahmen der 2025 beauftragten Sanierung der Tiefgarage hat die WEG im Jahr 2025 rund Euro 290.500 ausgezahlt. Der Anteil der BGC beträgt rund Euro 227.400. Die Reduzierung der Instandhaltungsrücklage wird bei der BGC erst im Rahmen der WEG Abrechnung dargestellt.
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 42.254,24 (Vorjahr Euro 38.445,60) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.
5. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,06 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,22 %) beträgt Euro 68.472,00.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.25	31.12.24
Prüfungskosten	Euro	35.000	70.000
Unterlassene Instandhaltung	Euro	70.000	50.000
Sanierung Verwaltungsgebäude	Euro	244.000	0

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*	30.131.133,62 (29.025.418,73)	4.567.328,10 (4.680.750,01)	12.526.191,94 (12.386.917,42)	13.037.613,58 (11.957.751,30)	30.131.133,62 (29.025.418,73)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	629.875,08 (821.093,45)	195.167,48 (191.218,37)	434.707,60 (629.875,08)	0,00 (0,00)	629.875,08 (821.093,45)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen**	3.888.066,05 (3.478.299,12)	3.888.066,05 (3.478.299,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.067,51 (23.925,18)	27.067,51 (23.925,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.928,23 (323.681,61)	672.928,23 (323.681,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	111.050,82 (31.012,73)	111.050,82 (31.012,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.887,29 (49.104,34)	24.887,29 (49.104,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	35.485.008,60 (33.752.535,16)	9.486.495,48 (8.777.991,36)	12.960.899,54 (13.016.792,50)	13.037.613,58 (11.957.751,30)	30.761.008,70 (29.846.512,18)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

* Im Betrag unter 1 Jahr ist die Umfinanzierung eines Darlehens in Höhe von Euro 0 (Vorjahr Euro 800.000) enthalten. Im Betrag unter 1 bis 5 Jahre ist eine Umfinanzierung in Höhe von Euro 400.000 (Vorjahr 0) enthalten.

** steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 111.050,82 (Vorjahr Euro 31.012,73) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

1. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir keinen Teilschuldenerlass und keinen Zuschuss erhalten. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 900.734,82 erhalten. Für die energetische Sanierung des Regenpfeiferwegs 17 bis 21 haben wir einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 718.025,00 und einen Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Höhe von Euro 382.500,00 erhalten. Auf Grund aktueller Bewertungsvorschriften ist sowohl der Zuschuss als auch der Teilschuldenerlass als nachträgliche Anschaffungskostenminderung zu bewerten. Nur die Anteile, die zu einem Instandhaltungsaufwand geführt haben, wurden als Ertrag gebucht. Der Anteil von Euro 991.305,20 ist in 2024 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 0,00 (Vorjahr Euro 173.364,44) enthalten. Da das Projekt Q5 Süd im NeckarPark unter den aktuellen Rahmenparametern derzeit unwirtschaftlich ist, wurde der Ankauf des Grundstücks 2025 rückabgewickelt. Darüber hinaus konnte die Planung zwischenzeitlich veräußert werden. Die Abschreibung erfolgte bis zu dem vereinbarten Kaufpreis für die Planung und die zu erwartenden Rückzahlungen im Rahmen der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages. Der vereinbarte Kaufpreis für die Planungsleistungen wurde Ende 2025 an uns überwiesen, nachdem alle Vorbedingungen erfüllt waren. Auch die Beträge aus der Rückgabe des Grundstücks wurden vereinbarungsgemäß bezahlt.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2025

Anfang des Geschäftsjahres	2.203
Zugang	94
Abgang	70
Ende des Geschäftsjahres	2.227

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 71.505,29 vermehrt.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Hauswarte etc.	0	2
Gesamt	19	3

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Andreas Göritz Vorsitzender	Rechtsanwalt
Joachim Rybinski stv. Vorsitzender	Diplom-Ökonom i.R. bis 25.06.2025
Jürgen Bauer Manuela Hellstern Prof. Dr. Anja Höft	Einzelhandelskaufmann i.R. Betriebswirtin Professorin für Innovationsmanagement ab 25.06.2025 stv. Vorsitzende
Michael Huppert Götz Krone Werner Lochscheider	Diplom-Bankbetriebswirt MBA Maschinenbautechniker i.R. Diplom Bankbetriebswirt, ADG, ab 25.06.2025
Angelika Metke Lilith Weissflog	Sparkassenbetriebswirtin Master in Agrarwissenschaften

Mitglieder des Vorstandes

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



Peter Hasmann (links) und Thomas Kermes (rechts)

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 Verträgen für das Modernisierungsvorhaben Frankfurter Str. 28, das Neubauvorhaben Marabustr. 18 und Instandhaltungsaufträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rund Euro 1.050.000.
2. Für zwei in den Jahren 2026 und 2027 auslaufende Darlehen wurden bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 1.060.000 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 0,00) 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 68.492,12 (Vorjahr Euro 114.775,59). Hiervon sind Euro 46.804,50 (Vorjahr Euro 46.283,47) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr, Euro 21.687,62 (Vorjahr Euro 68.492,12) mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre und Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren.
5. Aus Verträgen für den Ankauf von zwei PKW's bestehen nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von rund Euro 64.400. Die Übergabe der Fahrzeuge erfolgte Anfang 2026.
6. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 794.438,17 (Vorjahr Euro 842.223,63).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Dieser Zinssatz beträgt 2,06 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde eine jährliche Rentensteigerung von 2,5 % 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 (2,06 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (2,22 %) beträgt Euro 12.615,00.

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

7. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hat zwei langfristige Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der erste Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2049. Aus diesem Vertrag ist ein Erbbauzins in Höhe von Euro 3.103,83 pro Jahr zu zahlen. Der zweite Erbbaurechtsvertrag endet mit Ablauf des 31.12.2080. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf Euro 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 31.12.2025 Euro 1.371.183,85;
Jahresüberschuss Euro 88.689,60.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;
Eigenkapital per 31.12.2025 Euro 470.442,74;
Jahresüberschuss Euro 10.567,07.

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vorlegen.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 1.333.740,35 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2025 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 247.845,83 am 07.07.2026 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 1.085.894,52 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 13. April 2026

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

LAGEBERICHT 2025

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.227 Genossenschaftsmitgliedern mit 39.799 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 (1.711 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten, 2 Kindergärten, 885 PKW- und Motorradabstellplätze in Garagen und im Freien, 259 Fahrradabstellplätze und 9 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2025 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1 Rahmenbedingungen 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich im Jahr 2025 die Weltpolitik (Krieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland aus. Dementsprechend war das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet. In diesem Kontext kämpfte die deutsche Wirtschaft auch in 2025 nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führte zu einer anhaltenden Schwächephase, so dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin am Rande einer Stagnation befand. Zumindest ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nach zwei Rezessionsjahren im Jahr 2025 wieder leicht um 0,2 % gegenüber 2024 gewachsen. Für Baden-Württemberg prognostiziert das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) in Zusammenarbeit mit der Universität Hohenheim für das Jahr 2025 sogar einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,9 %. In Erwartung einer allmählichen konjunkturellen Erholung der deutschen Wirtschaft prognostiziert die Bundesbank für 2026 für Gesamtdeutschland ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %, die Bundesregierung erwartet ein Plus von 1,0 %. Für Baden-Württemberg rechnet die LBBW mit einem realen Wachstum von 0,7 %.

Die anhaltende konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach dem Beschäftigungshöchststand im Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland in 2025 geringfügig um rund 5.000 Personen auf rund 46,0 Millionen Personen. Auch in Baden-Württemberg verringerte sich laut dem Statistischem Landesamt die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 nur sehr geringfügig um rund 2.100 Personen auf rund 6,41 Millionen Erwerbstätige. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der Arbeitslosen in Gesamtdeutschland im Jahresdurchschnitt 2025 im Vergleich zum Vorjahr um rund 161.000 Personen auf rund 2,948 Millionen Menschen. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 2013. Demgemäß stieg auch die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,3 % auf 6,3 %. In Baden-Württemberg erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen im Durchschnitt des Jahres 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 23.700 Personen bzw. 8,8 % auf knapp 294.000 Menschen. Hier wurde sogar der höchste Wert seit 2006 erreicht. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag in Baden-Württemberg im Jahr 2025 bei 4,6 %, ein Anstieg gegenüber 2024 um 0,4 %. Gleichwohl belegte Baden-Württemberg auch in 2025 im Vergleich der Bundesländer weiterhin den zweiten Platz hinter Bayern, das mit einer Arbeitslosenquote von 4,0 % erneut den niedrigsten Wert aller Bundesländern erzielen konnte.

Analog dem Vorjahr haben die Verbraucherpreise laut dem Statistischen Bundesamt in Gesamtdeutschland in 2025 um 2,2 % zugelegt. Mit einem Anstieg um 3,5 % verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2025 Dienstleistungen erneut überdurchschnittlich. Demgegenüber lag der Anstieg beim Teilpreisindex „Wohnen“ (Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) mit 1,4 % deutlich unter der Inflationsrate. Die Nettokaltmieten erhöhten sich im Jahr 2025 mit einem Plus von 2,1 % etwas geringer als die allgemeine Preissteigerung. Für 2026 rechnen die führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland, die Bundesregierung sowie das Statistische Bundesamt übereinstimmend mit einer Inflationsrate von 2,1 %.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Da die Inflation bei schwachem Wirtschaftswachstum nach Einschätzung der EZB weiterhin in der Nähe des Zielwerts von rund 2 % liegt, besteht für die Europäische Zentralbank kein akuter Druck, die Leitzinsen in naher Zukunft zu verändern. Bei den Bauzinsen lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang des

Jahres 2025 bei 3,2 %. Ende 2025 waren es bereits 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen im Jahr 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Bei den Verbraucherinsolvenzen setzte sich der Negativtrend des Vorjahres fort. So stieg die Zahl der Privatinsolvenzen in Gesamtdeutschland um weitere 6,5 % auf rund 76.300 Fälle. Dies ist der höchste Stand seit 2016. Baden-Württemberg folgte diesem Trend. Nach 6.874 Neueröffnungen in 2024 kam es im Jahr 2025 zu 7.760 neuen Verfahren. Ein Anstieg um knapp 13 %. Auch die Zahl der überschuldeten Privatpersonen in Gesamtdeutschland hat im Jahr 2025 erstmals seit 2018 wieder zugenommen. Aufgrund des Anstiegs um 111.000 Personen bzw. 2 % wiesen rund 5,67 Millionen Bundesbürger über 18 Jahren „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Die Überschuldungsquote für Gesamtdeutschland lag somit im Jahr 2025 bei 8,16 %. Ein Anstieg um 0,07 Prozentpunkte. Die Stadt Stuttgart verzeichnete ebenfalls einen Anstieg der Überschuldungsquote von 7,91 % in 2024 auf 8,14 % in 2025. Die Landeshauptstadt lag somit knapp unter dem Bundesdurchschnitt (8,16 %), aber deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (6,88 %). Bedingt durch die anhaltende Wirtschaftskrise kam es im Jahr 2025 erneut zu einem Anstieg bei den Unternehmensinsolvenzen in Gesamtdeutschland. So stiegen diese um 8,3 % auf 23.900 Fälle (Vorjahr: 22.070 Fälle), was dem höchsten Stand seit mehr als zehn Jahren entspricht. Entsprechend dem bundesweiten Trend erhöhte sich auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen je 10.000 Unternehmen in Baden-Württemberg signifikant von 61 Insolvenzen in 2024 auf 64 Insolvenzen in 2025.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2025 in Baden-Württemberg bei gut 11,2 Millionen. Um die demographische Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte abzuschätzen, hat das statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen, welche seit Ende 2024 verfügbar ist. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg auf 11,3 bis 11,5 Millionen Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt die Vorausberechnung auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 bis 11,9 Millionen, wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Millionen Personen ansteigen wird. Die Stadt Stuttgart hat im Jahr 2025 knapp 3.700 Einwohner verloren. Zum 31.12.2025 lebten dementsprechend knapp 605.700 Menschen in der Landeshauptstadt. Auch Bad Cannstatt verzeichnete in 2025 einen Rückgang der

Einwohner auf rund 69.200 Menschen. Ein Minus von rund 700 Personen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. So gab es laut dem Statistischem Bundesamt in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,39 Millionen Privathaushalte. Nach einer Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl bis 2045 auf rund 5,55 Millionen ansteigen und anschließend nur geringfügig zurückgehen. In diesem Zusammenhang wird sich die Entwicklung der letzten Jahre hin zu kleineren Haushalten – wenn auch etwas abgeschwächt – 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 2023 auf 2,03 in 2045 sinken wird. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Laut Statistischem Landesamt stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg (im Vergleich der 4. Quartale zu den jeweiligen Vorjahresquartalen) laut Statistischem Landesamt in 2025 um 3,6 % und somit in etwa analog der Jahre 2023 (4,0 %) und 2024 (3,4 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden nahmen in 2025 gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % zu. Bei den Baugenehmigungen verzeichnete Baden-Württemberg in 2025 erstmal seit drei Jahren wieder einen Anstieg um 11,75 % auf rund 23.100 Wohnungen. Die Genehmigungszahlen erreichen jedoch nicht einmal die Hälfte des jährlichen Bedarfs. Dies vor dem Hintergrund, dass hohe Kosten und Bürokratie weiterhin den Wohnungsbau bremsen.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2025 diverse Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Bei den Instandhaltungskosten gab es für das Geschäftsjahr 2025 verglichen mit dem Geschäftsjahr 2024 einen Rückgang von rund T€ 453. Ursächlich dafür sind die rückläufigen Aufwendungen, die im Rahmen der Neuvermietung der Wohnungen anfallen. Darüber hinaus gab es bei einigen Projekten eine zeitliche Verzögerung. Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung lagen die Aufwendungen im Jahr 2025 rund T€ 1.476 unter dem Planwert. Diese Einsparungen konnten wir zum einen durch den Wegfall bzw. die zeitliche Verschiebung von Maßnahmen und zum anderen durch unter den Plankosten liegende Vergaben erreichen. In 2024 hatten wir für das Modernisierungsvorhaben Regenpfeiferweg 15 bis 21 sowohl den städtischen Zuschuss als auch den Teilschuldenerlass erhalten. Die KfW hat uns 2025 diesen Zuschuss in voller Höhe und den Zeitpunkt der Verrechnung im Jahr 2026 bestätigt. Der Verkauf der Planungsleistungen für das Projekt Q5 Süd im NeckarPark erfolgte am 25.02.2025 unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Käufer das Grundstück von der Landeshauptstadt Stuttgart erwerben kann bzw. zu Gunsten des Käufers ein Erbbaurecht bestellt wird. Nachdem die Bedingung erfüllt war, wurde der vereinbarte Kaufpreis für die Planungsleistungen gezahlt. Darüber hinaus hat unsere Genossenschaft mit Vertrag vom 27.02.2025 den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet. Der vereinbarte Teil der Anzahlung als auch die Grunderwerbssteuer wurden 2025 an uns zurückgezahlt. Damit ist für unser Unternehmen das Projekt Q5 Süd im NeckarPark abgeschlossen.

Der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 850 wurde um rund T€ 2.493 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresüberschuss von rund T€ 3.343 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die höheren Mieterlöse von rund T€ 188, die höheren Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen von rund T€ 166, die höheren sonstigen betrieblichen Erträge von rund T€ 55, die höheren Zinserträge von rund T€ 40, die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 165, die für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung eingesparten Aufwendungen von rund T€ 1.476 sowie die unter der Prognose liegenden Personalaufwendungen in Höhe von rund T€ 421. Die sehr positive Entwicklung wird durch die über dem Plan liegenden Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 11 geringfügig abgeschwächt.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 294 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung, den Ankauf der Reichenhaller Str. 55 bis 59 zum 01.10.2025 sowie auf durchgeführte Mietanpassungen für einen Teil unserer Bestandsverträge zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 70 Wohnungen neu belegt. Bei rund 21,6 % aller gekündigten Wohnungen wurden nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Bodenbelagsarbeiten vor allem die Modernisierung der Bäder sowie die Erneuerung der Elektrik. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnstandard anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Auf Basis unserer CO₂-Bilanz haben wir im Geschäftsjahr 2024 einen ersten Entwurf unseres Klimapfades zur Erreichung der Klimaneutralität erstellt sowie die erforderlichen Investitionskosten ermittelt. Darauf aufbauend soll in einem ersten Schritt das Wohngebiet Winterhalde mit rund 400 Wohneinheiten an ein klimaneutrales Nahwärme-konzept angeschlossen werden. Die hierfür erforderlichen Vorarbeiten wurden 2025 gemeinsam mit weiteren Projektpartnern vorangetrieben. Allerdings kam es bei dem Projekt zu zeitlichen Verzögerungen, so dass ein Großteil der geplanten Maßnahmen im Umfang von T€ 500 nicht realisiert werden konnten. Darüber hinaus wurde die Entmietung der Frankfurter Str. 28 im Jahr 2025 abgeschlossen. Mit der Modernisierung im unbewohnten Zustand und dem Einbau einer klimaneutralen Heizung konnten wir leider noch nicht beginnen, da wir die erforderliche Baugenehmigung erst am 27.02.2026 erhalten haben. Durch die langen Genehmigungszeiten konnten bedauerlicherweise die vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht im geplanten Umfang realisiert werden. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung muss daher zeitlich angepasst werden.

Blick auf unsere Wohnanlage **Seelberg** von oben.



Mit dem Kauf der **Reichenhaller Straße 55–59** haben wir unser Wohngebiet **Seelberg** erweitert.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -433,7 im Vorjahr auf T€ -383,5 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 59,0, die durch den Rückgang bei den Zinserträgen von T€ 8,8 abgeschwächt werden.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 07.08.2025 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notesbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1 Person reduziert. Ein Mitarbeiter im Regiebetrieb ist Anfang 2025 in den Ruhestand gegangen. Sein Nachfolger wurde bereits im Vorjahr eingestellt. Der Anstieg der Personalkosten um T€ 27,0 ist auf die Neueinstellungen des Jahres 2024 sowie die tariflichen Anpassungen der Vergütungen 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 2025 aus.

1.3 Lage der Gesellschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Stichtag hat sich die Bilanzsumme um T€ 5.168,1 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24 auf 2.227 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder hat sich um 464 Anteile auf insgesamt 39.799 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um Euro 71.505,29 auf Euro 6.277.495,21 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Wir beobachten derzeit die Entwicklung der Zeichnung der Anteile sowie die aktuelle Zinsentwicklung. Der Anstieg der Anteile und Mitglieder im abgelaufenen Jahr ist aber im Wesentlichen auf den Kauf der Reichenhaller Str. 55 bis 59 zurückzuführen, da die Mieter Mitglied unserer Genossenschaft geworden sind und die bestehenden Mietkautionen in Geschäftsanteile umgewandelt wurden.



Unsere Mieter freuen sich über mehrere **neue Müllhäuser** im Wohngebiet **Badbrunnen**.

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	62.804,6	84,8	57.302,9	83,2	5.501,7
Finanzanlagen	363,5	0,5	363,5	0,5	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	3.628,0	4,9	3.450,4	5,0	177,6
Übriges Umlaufvermögen	1.285,9	1,7	1.072,2	1,6	213,7
Flüssige Mittel	5.959,5	8,1	6.685,2	9,7	-725,7
Rechnungsabgrenzung	5,7	0,0	4,9	0,0	0,8
Gesamtvermögen	74.047,2	100,0	68.879,1	100,0	5.168,1

Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Eigenkapital	35.697,9	48,2	32.466,6	47,2	3.231,3
Fremdkapital					
Rückstellungen	2.844,8	3,8	2.641,2	3,8	203,6
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	30.761,0	41,6	29.846,5	43,4	914,5
Erhaltene Anzahlungen	3.888,1	5,3	3.478,3	5,0	409,8
Übrige Verbindlichkeiten	835,9	1,1	427,8	0,6	408,1
Rechnungsabgrenzung	19,5	0,0	18,7	0,0	0,8
Gesamtkapital	74.047,2	100,0	68.879,1	100,0	5.168,1

1.3.2 Finanzlage

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

	2025	2024	Veränderung
	T €	T €	T €
Jahresüberschuss / Vorjahr Jahresfehlbetrag	3.343,1	3.867,5	-524,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.586,4	2.547,3	39,1
– Aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-30,3	-241,2	210,9
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	36,0	46,4	-10,4
+ Abschreibungen auf Forderungen des UV	0,0	0,0	0,0
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0,0
+ Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0,0	173,4	-173,4
Cash Flow nach DVFA/SG*	5.935,2	6.393,4	-458,2

Der Cash Flow reduziert sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch den geringeren Jahresüberschuss, den Rückgang bei der Abschreibung und die Veränderung bei den langfristigen Rückstellungen – um T€ 458,2.

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:

	2025	2024	Veränderung
	T €	T €	T €
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	5.577,7	4.710,0	867,7
Betreuungstätigkeit	34,1	30,7	3,4
Kapitaldienst	60,1	66,3	-6,2
Deckungsbeiträge insgesamt	5.671,9	4.807,0	864,9
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.557,3	-2.367,4	-189,9
Betriebsergebnis	3.114,6	2.439,6	675,0
Übrige Rechnung	228,5	1.427,9	-1.199,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	3.343,1	3.867,5	-524,4

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr um T€ 867,7 erhöht. Gründe hierfür sind der Rückgang bei den Instandhaltungskosten, der Wegfall der Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten sowie der Rückgang bei der Grundsteuer. Darüber hinaus gab es einen Anstieg bei den Mieterlösen von T€ 223,4. Dieser ist auf den Kauf der Reichenhaller Str. 55 bis 59 zum 01.10.2025, die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie die Anpassung in laufenden Mietverhältnissen zurückzuführen. Dem steht die Erhöhung der Heizkosten gegenüber. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 213,5 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 36,0 und liegen damit bei lediglich 0,30 % 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€ 66,3 auf T€ 60,1 verringert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Rückgang bei den erzielten Zinserträgen für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2025 einen Überschuss

von T€ 5.671,9 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 864,9 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 189,9 auf nunmehr T€ 2.557,3. Diese Erhöhung resultiert größtenteils aus dem Anstieg der Personalkosten, den Aufwendungen für die Erstellung des Klimafahrplans sowie den Aufwendungen für die Digitalisierung unserer technischen Unterlagen. Diese wird durch den Rückgang bei der Abschreibung und der Steuer gedämpft.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 228,5 ab. Der Rückgang um T€ 1.199,4 resultiert im Wesentlichen aus dem 2024 einmalig erhaltenem Teilschuldenerlass für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26, dem Teilschuldenerlass und dem Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart für die energetische Sanierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 in Gesamthöhe von rund T€ 991 sowie den um T€ 218,2 geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, die im Wesentlichen 2024 auf die Neubewertung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen waren.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	5,2	6,4
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	9,4	11,9
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,5	5,6
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	85,3	83,7
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	84,8	83,2
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	14,7	16,3
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	85,9	91,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,5	43,4
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	108,9	112,2
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,3	47,2
		€/%	€/% Vorjahr
Weitere Kennzahlen			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	8,74	8,50
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	5,1	5,1
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	1,3	0,8
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,66	2,00



Die Mitgliederversammlung 2025 verlief erfolgreich.

1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand sowie dem Kauf der Reichenhaller Str. 55 bis 59 rechnen wir für das Jahr 2026 mit Sollmieten von ca. T€ 12.160. Für das Jahr 2027 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 12.280.

Die Mehrzahl unserer Mieter konnte bis Ende 2024 von einem sehr günstigen, im Jahr 2020 abgeschlossenen Gaslieferungsvertrag profitieren. Der neue Gaslieferungsvertrag für die Jahre 2025 bis 2027 enthält auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen höhere Energiepreise, die im Jahr 2025 zu einem Anstieg von rund T€ 318 bei den Heizkosten geführt haben.

Weitere regulatorische Vorgaben (z. B. CO₂-Steuer) werden in Zukunft zu Preisanpassungen und damit zu steigenden Betriebskosten führen.

In den Jahren 2026 und 2027 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

	T€	Jahre
Modernisierung Frankfurter Str. 28	3.150	2026–2027
Neubau Wohngebäude + Tiefgarage Marabustr. 18	6.600	2026–2028
Vorplanung Neubau- vorhaben Wilhelmshöhe	1.000	2026–2027
Vorbereitende Maßnahmen für das Nahwärmekonzept Winterhalde (Klimapfad)	800	2026

Derzeit bereiten wir die Modernisierung der Frankfurter Str. 28 im unbewohnten Zustand vor. Die erforderliche Baugenehmigung wurde am 27.02.2026 erteilt. Nach der Zusage durch die KfW können die Verträge geschlossen und mit der Maßnahme begonnen werden. Aktuell rechnen wir mit Gesamtkosten von T€ 3.150 für die Modernisierung. An der Tiefgarage Marabustr. 10 bis 16 wurden – wie im Regentpfeiferweg 15 bis 21 – umfangreiche Schäden durch eingetretene Salze und die damit verbundene Korrosion des Bewehrungsstahls festgestellt. Im Gegensatz zum Regentpfeiferweg 15 bis 21 ist über der Tiefgarage Marabustr. 10 bis 16 kein Gebäude gebaut. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher beschlossen, die vorhandene Tiefgarage abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Rahmen der Planung haben wir auch eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude auf der Tiefgarage gestellt. Diese wurde positiv beschieden. Daher haben wir die Planung angepasst.

Für die Modernisierung der Frankfurter Str. 28 sind Fremdmittel in Höhe von T€ 2.200 vorgesehen. Die Finanzierung der Marabustr. 18 wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Die bis dahin erforderlichen Planungsleistungen werden wir mit Eigenmitteln finanzieren. Diese kommen auch für die Vorplanung des Neubauvorhabens Wilhelmshöhe und die vorbereitenden Maßnahmen für das Nahwärmekonzept Winterhalde zum Einsatz.

In Hinblick auf eine Streuung des Zinsänderungsrisikos und die geplanten Maßnahmen für den Klimafahrplan haben wir zwei Forwardvereinbarungen für die Jahre 2026 und 2027 mit einem Volumen von rund T€ 1.060 abgeschlossen. Im Jahr 2028 laufen darüber hinaus drei Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 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. Darüber hinaus haben wir mit Hinblick auf die erforderlichen Investitionen für unseren Klimapfad zwei weitere Bausparverträge im Umfang von T€ 1.350 abgeschlossen, die für eine Anschlussfinanzierung im Jahr 2033 verwendet werden sollen.

Durch die hohen energetischen Investitionen in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie durch die Nutzung von alternativen Energiequellen möchten wir einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt leisten und nachhaltig wirtschaften, damit auch kommende Generationen gut, sicher und sozial verantwortbar bei uns wohnen können. Aus diesem Grund haben wir im ersten Schritt eine CO₂-Bilanz für unseren Bestand erstellt. Aus dieser Bilanz haben wir den Klimapfad für unser Unternehmen erarbeitet, so dass neben der Wirtschaft- und Finanzplanung für den Gebäudebestand unserer Genossenschaft – basierend auf einer ausreichend detaillierten Bestandsanalyse – eine erste langfristige unternehmensspezifische Dekarbonisierungsstrategie vorliegt, die planmäßig fortgeschrieben werden soll. Diese berücksichtigt auch die Ende 2023 von der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossene Wärmeleitplanung, welche nach Einschätzung des Vorstandes voraussichtlich noch merklichen Einfluss auf unsere Dekarbonisierungsstrategie haben wird. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einem nächsten Schritt über die Planung ausgetauscht. Auf Basis dieser Erkenntnisse haben wir den Klimapfad aktualisiert. Diese Aktualisierung sieht vor, dass bis zum Jahr 2040 alle Gebäude unseres Unternehmens dekarbonisiert sind. Derzeit rechnen wir hierfür mit einem Investitionsvolumen von T€ 25.000. Es wird seitens des Vorstandes nach vorläufiger Einschätzung davon ausgegangen, dass nach den vorhandenen finanziellen Mitteln sowie der zukünftigen Eigenfinanzierungskraft und den einzuwerbenden Kredit- und Fördermitteln eine Umsetzung der Strategie wahrscheinlich ist. Auch stehen die nach der Wirtschaft- und Finanzplanung, insb. in der Investitions- und Instandhaltungsplanung vorgesehenen Einzelmaßnahmen im Einklang mit den vorläufigen strategischen Überlegungen zur Erreichung der Dekarbonisierung.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir ferner mit einer Ergebnisbelastung von T€ 23 für den CO₂ - Kostenanteil unseres Unternehmens.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2026 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind angemessene Preissteigerungen berücksichtigt.

Wir erwarten daher für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400 und für das Geschäftsjahr 2027 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 %. Die derzeit in der Diskussion stehende Anpassung der Umsatzsteuer wurde im aktuellen Wirtschaftsplan für die Jahre 2026 bis 2030 noch nicht berücksichtigt.

Der prognostizierte Jahresüberschuss würde im Jahr 2026 zu einer Eigenkapitalrentabilität von 1,1 % führen. Für das Jahr 2027 rechnen wir – bedingt durch den zu erwarteten höheren Jahresüberschuss als im Jahr 2026 – mit einer Eigenkapitalrentabilität von rund 2 %. In 2026 ist die Neuaufnahme von Modernisierungsdarlehen im Umfang von T€ 2.200 vorgesehen. Nach Abzug der planmäßigen Tilgung von ca. T€ 3.960 und der Gutschrift des Teilschuldenerlasses von rund T€ 718 wird dies zu einem Rückgang des Fremdkapitals führen. Wir erwarten daher einen Anstieg der Eigenkapitalquote um rund 0,20 %. Durch die nun wieder in vollem Umfang stattfindenden Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie dem damit verbundenen Rückgang der liquiden Mittel erwarten wir für 2026 eine Abnahme der Umlaufintensität auf rund 13 %.



Unsere jährliche **Seniorenfeier** erfreut sich großer Beliebtheit.

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 Vermietermarkt Stuttgart gibt es derzeit nur geringe Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden.

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

Unsere 185 Wohngebäude mit 1.711 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 2 Kindergärten verteilen sich basierend auf einer von einem externen Dienstleister aufgestellten CO₂-Bilanz derzeit auf folgende Energie-Effizienzklassen: 6x Klasse A, 55x Klasse B, 65x Klasse C, 49x Klasse D, 6x Klasse E und 4x Klasse F. Die durchschnittliche CO₂-Emission beträgt im Referenzjahr 2022 17,76 kg pro m² und Jahr. Der Energieverbrauch verteilt sich auf folgende Energieträger: 2 % Öl, 3 % Strom, 3 % Holz, 23 % Fernwärme sowie 69 % Erdgas. Im Referenzjahr 2022 betragen die Scope-1-THG-Emissionen 2.031,0 Tonnen für die Energieträger Erdgas und Holz. Für die Energieträger Fernwärme und Strom betragen die Scope-2-THG-Emissionen 660,0 Tonnen. Die

zum 01.10.2025 erworbene Reichenhaller Str. 55 bis 59 hat einen voraussichtlichen Jahresverbrauch von 40.000 Liter Heizöl. Bis zum Umbau der Heizungsanlage wird sich die Scope-1-THG-Emission entsprechend um 109,2 Tonnen erhöhen. Der nicht umlagefähige CO₂-Kostenanteil unseres Unternehmens beträgt für das Geschäftsjahr 2025 ca. T€ 23,0.

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 8,41 € 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. Aufgrund der Modernisierung der Frankfurter Str. 28 im unbewohnten Zustand und dem Abriss der Tiefgarage in der Marabustr. rechnen wir für 2026 und 2027 mit einer Zunahme der Erlösschmälerung.

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 13 %. Auf Grund der von der EZB durchgeführten Maßnahmen stieg der durchschnittliche Baufinanz-

zierungszins 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. Im März 2026 lagen die Zinsen bei rund 3,62 %. 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. Als Wohnungsunternehmen sind unsere Leistungen im wesentlichen von der Umsatzsteuer befreit. Im Gegenzug können wir allerdings auch keinen Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen. Die derzeit laufende Diskussion über eine mögliche Anhebung der Umsatzsteuer würde für uns daher eine Erhöhung der Kosten führen und das Ergebnis negativ beeinflussen.

Chancen auf positive Abweichungen von unserem prognostizierten Ergebnis bestehen in der Erzielung von höheren Mieterlösen im Rahmen von Neuvermietungen und durch geringere Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte. In beiden Fällen erwarten wir nur eine geringe Verbesserung unseres Jahresergebnisses. Risiken für negative Abweichungen von unserem prognostizierten Ergebnis sind spiegelbildlich zu den dargestellten Chancen vorhanden. Zusätzlich können längere als prognostizierte Leerstandszeiten unser Ergebnis im geringen Umfang negativ beeinflussen.

1.6.2.2 Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung für ihre 100%ige Tochtergesellschaft BGC Service GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Wärmeversorgung durch den Betrieb von Heizzentralen. Besondere Risiken aus der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft sind nicht erkennbar.

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

1.6.2.3 Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Genossenschaft ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Diese Faktoren wirken sich auf unsere Chancen und Risiken positiv aus. Insgesamt liegen bei der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Generell sehen wir nur eine geringe Wahrscheinlichkeit für wesentliche Abweichungen von unserem prognostizierten Jahresergebnis. Sollte es bei der Modernisierung der Frankfurter Str. 28 oder den vorbereitenden Arbeiten für das Nahwärmekonzept Winterhalde weitere Verzögerungen geben, haben diese direkten Einfluss auf das von uns prognostizierte Jahresergebnis. Die zeitliche Verzögerung führt zu einer Verschiebung der für 2026 prognostizierten Aufwendungen in das Jahr 2027.

1.6.3. Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestehen zwei Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund T€ 1.060 für die Jahre 2026 und 2027.

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 European Green Deal

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 2024 lag der Gaspreis laut Verivox nur noch bei 9,3 Cent pro kWh. Im Laufe des Jahres 2025 gab es geringfügige Preisschwankungen und zum 31.12.2025 lag der Preis bei 8,0 Cent pro kWh. Seit dem Ausbruch des Iran-Konfliktes steigen die Gaspreise wieder und liegen am 31.03.2026 bei 10,8 Cent. Im Sommer 2024 wurde die Gasversorgung für die Jahre 2025 bis 2027 neu ausgeschrieben und vergeben. Auf Grund des Marktumfeldes kam es wie erwartet zu einem Anstieg der vereinbarten Energiepreise. Wir haben die Mieter frühzeitig über die Anpassung informiert und zu großen Teilen bereits die Vorauszahlungen angepasst. Wir beobachten derzeit die Entwicklung. In Einzelfällen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- 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 führten der Ukrainekrieg, der Krieg im Iran und weitere weltweite Konflikte zu zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin zu höheren Betriebskosten. Für einen Großteil unserer Mieter erwarten wir bis Ende 2027 keine negative Auswirkung auf die Betriebskosten, da unser derzeitiger Gaslieferungsvertrag einen Festpreis bis Ende 2027 vorsieht. 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 und die von uns voraussichtlich zu tragenden Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz vorgenommen. Bei einer im Referenzjahr 2022 aufgenommenen CO₂-Gesamtemission von 17,76 kg/m² und Jahr werden auch steigende CO₂ Preise in den nächsten Jahren keinen bestandsgefährdenden Einfluss auf unser Unternehmen haben.

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. Auf Basis dieser Daten haben wir einen Klimapfad für unser Unternehmen erarbeitet und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Entsprechend den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg planen wir, den Bestand bis Ende 2040 auf eine klimaneutrale Beheizung umzustellen. Ein wesentlicher Schritt bei der Umsetzung unseres Klimapfades stellt das Nahwärmeconcept für das Wohngebiet Winterhalde dar, das wir gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart und anderen Projektpartnern realisieren möchten. Die Arbeiten an dem Projekt schreiten weiter voran, auch wenn es zeitliche Verzögerungen gibt. Die aktuelle Planung sieht nunmehr ein Baubeginn im Jahr 2026 vor. Nach Anschluss unserer Gebäude an das neue Nahwärmenetz entfallen von den derzeit rund 7,5 Mio. kWh Gasverbrauch im Jahr 2025 bereits rund 2,3 Mio. kWh Gasverbrauch, so dass wir mit dem Projekt einen wichtigen Meilenstein für unser Klimaziel erreichen werden. Darüber hinaus wird die Frankfurter Straße 28 im unbewohnten Zustand saniert. Damit besteht die Möglichkeit, das Gebäude durch den Einsatz von Photovoltaik und einer Wärmepumpe klimaneutral umzubauen. Darüber hinaus ist für das Objekt Stichlingweg 10 bis 21 der Einbau einer Wärmepumpe im Jahr 2026 vorgesehen.

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 13. April 2026

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes



Für unsere Mitglieder: Das alljährliche Fußballcamp sowie die WeitBlick-Leserreisen 2025.



Für unsere Mitglieder: Die alljährliche **Hocketse** am Nachbarschaftstreff Badbrunnen sowie das **Sommerfest** im Nachbarschaftstreff Winterhalde.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2025 schieden turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Michael Huppert und Herr Joachim Rybinski aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Metke und Herr Huppert kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für Herrn Rybinski, der aufgrund der festgelegten Altersgrenze nicht wieder gewählt werden konnte, wurde Herr Werner Lochscheider 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	Prof. Dr. Anja Höft
Schriftführer/in	Götz Krone / Manuela Hellstern

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

Prüfungsausschuss	
Vorsitzender	Michael Huppert
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Angelika Metke

Bestandsausschuss	
Vorsitzender	Götz Krone
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Prof. Dr. Anja Höft
Beisitzerin	Angelika Metke
Beisitzerin	Lilith Weissflog
Beisitzer	Jürgen Bauer
Beisitzer	Michael Huppert
Beisitzer	Werner Lochscheider

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 13 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 Bewertung des Zinsänderungsrisikos, die Durchführung der umfassenden energetischen Modernisierung der Frankfurter Straße 28 im unbewohnten Zustand, die Vorbereitung der Neubauvorhaben in der Marabustraße und im Wohngebiet Wilhelmshöhe sowie den Kauf der Wohnanlage Reichenhaller Straße 55–59. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde darüber hinaus schwerpunktmäßig der Ausstieg aus dem geplanten Bauvorhaben Q5 Süd im NeckarPark inklusive Rückübertragung des Grundstücks an die Landeshauptstadt Stuttgart und Verkauf der vorhandenen Planung behandelt. Die Planung, Finanzierung und Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen in den Wohngebieten der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG wurden ebenfalls umfassend thematisiert. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen und deren zeitliche Einstufung in Hinblick auf unseren Klimapfad 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 begutachtete der Ausschuss die vorhandenen IT-Notfallpläne und Sicherheitsmaßnahmen der Genossenschaft. Einvernehmlich kam er zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Pläne und vorsorglichen Maßnahmen sehr umfangreich sind und die Genossenschaft somit für den Ernstfall gut vorbereitet ist. Des Weiteren hat der Prüfungsausschuss den Kaufprozess für die Wohnanlage Reichenhaller Straße 55 - 59 in Augenschein genommen und als schlüssig und nachvollziehbar bewertet. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2026 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.



Der Aufsichtsrat

Der Bestandsausschuss hat im Berichtsjahr 2025 eine Rundfahrt durch mehrere Wohngebiete der Genossenschaft durchgeführt und sich dabei vor Ort ein Bild über den Zustand der Gebäude und Außenanlagen gemacht. Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohnanlagen in einem sehr guten Zustand angetroffen wurden. Auch zeigte sich deutlich die strategische Ausrichtung der Genossenschaft in Bezug auf die Pflege und den Erhalt des Bestandes sowie auf die Schaffung von lebenswertem Wohnraum, der auch sich ändernden Ansprüchen und Notwendigkeiten Rechnung trägt.

Der Präsidialausschuss befasste sich in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand mit der Rückabwicklung des Bauvorhabens NeckarPark Q5 Süd sowie mit der Ausgestaltung des Klimapfades der Genossenschaft. Darüber hinaus wurden in dieser Sitzung die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG und mögliche Bauvorhaben der nächsten Jahre ausführlich besprochen.

Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde in den Aufsichtsratsitzungen ausführlich berichtet und beraten. Die Ausschüsse haben intensiv und gewissenhaft gearbeitet.

Der Vorstand legte den Jahresabschluss und den Lagebericht des Jahres 2025 zusammen mit dem Vorschlag zur Rücklagenzuweisung sowie der Verteilung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vor. Das sehr gute Ergebnis übertraf die Prognose und Erwartung aus operativ positiv zu beurteilenden Gründen. 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 31.12.2025 festzustellen und der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2025 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2025 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 2024 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 2026 scheidern turnusgemäß Frau Manuela Hellstern, Frau Prof. Dr. Anja Höft und Herr Jürgen Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Gerne spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2025 aus.

Für den Aufsichtsrat
Dr. Andreas Göritz



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

Impressum

Herausgegeben von:
Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG
Seelbergstraße 15, 70372 Stuttgart
V.i.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.

