



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Lizenzen | 3.991,70 | 3.991,70 | 3.306,74 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 59.638.853,15 | | 59.879.184,10 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.674.578,11 | | 1.743.825,67 |
| Grundstücke ohne Bauten | 102.744,10 | | 102.744,10 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 473.456,44 | | 522.419,08 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 257.941,63 | | 159.913,70 |
| Bauvorbereitungskosten | 188.535,72 | | 5.706,98 |
| Geleistete Anzahlungen | 362.076,53 | 62.698.185,68 | 0,00 |
| 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) | | 63.065.702,32 | 62.780.625,31 |

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| Übertrag | | 63.065.702,32 | 62.780.625,31 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.962.702,30 | 2.962.702,30 | 2.812.118,48 |
| Andere Vorräte | | | |
| Heizmaterial | 5.738,44 | 5.738,44 | 5.251,98 |
| Geleistete Anzahlungen | | | |
| Geleistete Anzahlungen | 5.311,68 | 5.311,68 | 5.311,68 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 10.537,80 | | 23.597,65 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 954,23 | | 6.801,04 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 40.713,38 | | 39.296,98 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 113.359,88 | 165.565,29 | 110.575,91 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 4.357.581,83 | 3.867.400,75 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 2.186,81 | 2.186,81 | 1.946,65 |
| Bilanzsumme | | 70.564.788,67 | 69.652.926,43 |

PASSIVA

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 217.685,42 | | 186.473,27 |
| der verbleibenden Mitglieder | 5.968.820,52 | | 5.943.231,17 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 8.320,00 | 6.194.825,94 | 7.892,16 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 101.739,48 Vorjahr Euro 97.888,83 | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.410.000,00 | | 3.330.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 80.000,00 Vorjahr Euro 55.000,00 | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 1.945.643,53 | | 1.945.643,53 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 15.500.000,00 | 20.855.643,53 | 15.050.000,00 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 59.392,98 Vorjahr Euro 67.106,00 | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 390.607,02 Vorjahr Euro 182.894,00 | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 795.695,50 | | 532.029,81 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 470.607,02 | 325.088,48 | 237.894,00 |
| Eigenkapital insgesamt (Übertrag) | | 27.375.557,95 | 26.757.375,94 |

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Übertrag | | 27.375.557,95 | 26.757.375,94 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.579.463,00 | | 1.407.406,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 343.700,00 | 1.923.163,00 | 615.900,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 35.628.976,03 | | 35.381.099,82 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.548.147,68 | | 1.720.858,29 |
| davon an verbundene Unternehmen: | | | |
| Euro | 294.814,06 | | |
| Vorjahr Euro | 338.578,03 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.213.563,70 | | 3.143.624,35 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 3.306,79 | | 30.254,32 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 817.723,08 | | 446.703,40 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.564,35 | | 48.417,10 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 29.064,46 | 41.246.346,09 | 78.849,41 |
| davon aus Steuern: | | | |
| Euro | 0,00 | | |
| Vorjahr Euro | 1.501,18 | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| Euro | 89,69 | | |
| Vorjahr Euro | 156,81 | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 19.721,63 | 22.437,80 |
| Bilanzsumme | | 70.564.788,67 | 69.652.926,43 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 12.812.489,15 | | 12.768.883,25 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 26.424,95 | | 27.723,89 |
| d) aus anderen Lieferungen/Leistungen | 161.246,04 | 13.000.160,14 | 164.321,68 |
| Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 150.583,82 | -108.956,30 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 66.700,00 | 59.000,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 181.520,68 | 307.906,50 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 6.586.167,27 | 6.586.167,27 | 6.652.461,40 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 0,00 | 12.004,02 |
| Rohergebnis | | 6.812.797,37 | 6.554.413,60 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.289.984,36 | | 1.246.543,78 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 505.932,04 | 1.795.916,40 | 456.863,64 |
| davon für Altersversorgung: Euro 248.474,94 Vorjahr Euro 205.886,24 | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.352.416,82 | 2.408.407,75 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 701.935,24 | 634.205,80 |
| Übertrag | | 1.962.528,91 | 1.808.392,63 |

| | 2020 Euro | 2020 Euro | 2019 Euro |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Übertrag | | 1.962.528,91 | 1.808.392,63 |
| 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 | 205,00 | | 412,28 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | -9.578,73 | -6.073,73 | -2.856,20 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 808.125,36 | 993.693,39 |
| davon an verbundene Unternehmen: | | | |
| Euro | 3.567,87 | | |
| Vorjahr Euro | 4.055,07 | | |
| davon aus Abzinsung von Rückstellungen: | | | |
| Euro | 37.296,00 | | |
| Vorjahr Euro | 40.039,00 | | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | -1,82 | -0,93 |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.148.331,64 | 815.556,25 |
| Sonstige Steuern | | 352.636,14 | 283.526,44 |
| Jahresüberschuss | | 795.695,50 | 532.029,81 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 470.607,02 | 237.894,00 |
| Bilanzgewinn | | 325.088,48 | 294.135,81 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 33 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

| Posten | Nutzungsdauer |
|--|------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 2 bis 5 Jahre |
| Wohnbauten | 50 bzw. 80 Jahre |
| Spielplatzgeräte | 5 Jahre |
| Satellitenanlagen | 10 Jahre |
| Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung | 10 Jahre |
| Bürobauten | 33 Jahre |
| Tiefgaragen | 33 Jahre |
| Fertigteilgaragen | 20 Jahre |
| Zufahrtswege | 19 Jahre |
| Photovoltaikanlagen | 20 Jahre |
| 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. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde bis zum 31.12.2017 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem 01.01.2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250 € bis 800 € betragen, im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Holzpelletvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Dieser Zinssatz beträgt 2,3 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 5 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,3 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,6 %) beträgt Euro 206.994.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Der Ausweis von **Verbindlichkeiten** erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZPOSTEN

1. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------|------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| | Stand zum 01.01.2020 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | | Zu- schrei- bungen |
| | | | | Zugänge | Abgänge | |
| € | € | € | € | € | € | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Lizenzen | 54.675,88 | 5.419,93 | 31.009,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände | 54.675,88 | 5.419,93 | 31.009,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 109.761.159,22 | 1.935.804,00 | 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 | 979.321,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 558.614,74 | 156.104,71 | 44.647,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 5.706,98 | 182.828,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 362.076,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe Sachanlagen | 114.069.732,37 | 2.636.813,98 | 44.647,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe Immat. VG + Sachanlagen | 114.124.408,25 | 2.642.233,91 | 75.657,66 | 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 | 114.487.933,19 | 2.642.233,91 | 75.657,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| Stand zum 31.12.2020 | (Kumulierte) Abschreibungen | | | | | | Buchwert | | |
|-------------------------|--|--|------------------|-------------|-------------|--------------------------|--|----------------------|----------------------|
| | Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) | Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres | Abgänge | Umbuchungen | | Zu- schrei- bungen | Stand zum 31.12.2020 (kumuliert) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | | | | Zugänge | Abgänge | | | | |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| 29.086,14 | 51.369,14 | 4.734,97 | 31.009,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.094,44 | 3.991,70 | 3.306,74 |
| 29.086,14 | 51.369,14 | 4.734,97 | 31.009,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.094,44 | 3.991,70 | 3.306,74 |
| 111.696.963,22 | 49.881.975,12 | 2.176.134,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.058.110,07 | 59.638.853,15 | 59.879.184,10 |
| 2.609.064,29 | 865.238,62 | 69.247,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 934.486,18 | 1.674.578,11 | 1.743.825,67 |
| 155.865,41 | 53.121,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.121,31 | 102.744,10 | 102.744,10 |
| 979.321,73 | 456.902,65 | 48.962,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 505.865,29 | 473.456,44 | 522.419,08 |
| 670.071,46 | 398.701,04 | 53.336,70 | 39.907,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 412.129,83 | 257.941,63 | 159.913,70 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 188.535,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 188.535,72 | 5.706,98 |
| 362.076,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 362.076,53 | 0,00 |
| 116.661.898,36 | 51.655.938,74 | 2.347.681,85 | 39.907,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.963.712,68 | 62.698.185,68 | 62.413.793,63 |
| 116.690.984,50 | 51.707.307,88 | 2.352.416,82 | 70.917,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.988.807,12 | 62.702.177,38 | 62.417.100,37 |
| 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 |
| 117.054.509,44 | 51.707.307,88 | 2.352.416,82 | 70.917,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.988.807,12 | 63.065.702,32 | 62.780.625,31 |

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 2.962.702,30 (Vorjahr Euro 2.812.118,48) 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 70.625,72 (Vorjahr Euro 59.360,45).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 40.713,38 (Vorjahr Euro 39.296,98) 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 (2,3 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,6 %) beträgt Euro 206.994.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | 31.12.20 | 31.12.19 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sanierung Abwasserleitungen Euro | 56.400 | 420.000 |
| Unterlassene Instandhaltung Euro | 152.000 | 80.000 |

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

| Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | Insgesamt Euro | Davon | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|---|---|--------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr Euro | 1 bis 5 Jahre Euro | über 5 Jahre Euro | Euro | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 35.628.976,03 (35.381.099,82) | 3.013.690,27 (2.881.610,90) | 12.861.538,88 (12.688.903,14) | 19.753.746,88 (19.810.585,78) | 35.628.976,03 (35.381.099,82) | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.548.147,68 (1.720.858,29) | 176.253,24 (172.710,61) | 742.019,36 (727.054,23) | 629.875,08 (821.093,45) | 1.548.147,68 (1.720.858,29) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen* | 3.213.563,70 (3.143.624,35) | 3.213.563,70 (3.143.624,35) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 3.306,79 (30.254,32) | 3.306,79 (30.254,32) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 817.723,08 (446.703,40) | 817.723,08 (446.703,40) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 5.564,35 (48.417,10) | 5.564,35 (48.417,10) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 29.064,46 (78.849,41) | 29.064,46 (78.849,41) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Gesamtbetrag | 41.246.346,09 (40.849.806,69) | 7.259.165,89 (6.802.170,09) | 13.603.558,24 (13.415.957,37) | 20.383.621,96 (20.631.679,23) | 37.177.123,71 (37.101.958,11) | GPR GPR |

GPR = Grundpfandrecht *steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 5.564,35 (Vorjahr Euro 48.417,10) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 25.589,35 vermehrt.

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

1. Für die Sanierung der Abwasserleitungen haben wir in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 für diverse Gebäude Rückstellungen im Gesamtumfang von Euro 420.000 gebildet. Im Geschäftsjahr 2020 konnten die Sanierungsarbeiten teilweise abgeschlossen werden. Die nicht benötigten Rückstellungen wurden aufgelöst. Der Anteil von Euro 80.368,81 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr wurden Rückstellungen in Höhe von Euro 126.455,84 aufgelöst.
2. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir keinen Teilschuldenerlass erhalten. Im Vorjahr haben wir für die energetische Sanierung der Oberen Waiblinger Str. 176, 178 einen Teilschuldenerlass in Höhe von Euro 280.000 erhalten. Auf Grund aktueller Bewertungsvorschriften ist der Teilschuldenerlass als nachträgliche Anschaffungskostenminderung zu bewerten. Nur die Anteile, die zu einem Instandhaltungsaufwand geführt haben, wurden als Ertrag gebucht. Der Anteil von Euro 69.513,63 ist in 2019 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigt:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 7 |
| Technische Mitarbeiter | 4 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 5 |
| Hauswarte etc. | 0 |
| Insgesamt | 16 |

Teilzeitbeschäftigt:

| | |
|-----------------------------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 2 |
| Technische Mitarbeiter | 0 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 0 |
| Hauswarte etc. | 3 |
| Insgesamt | 5 |

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2020:

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 2.205 |
| Zugang | 94 |
| Abgang | 105 |
| Ende des Geschäftsjahres | 2.194 |

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Mitglieder des Vorstandes

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



Thomas Kermes

Peter Hasmann

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

1. Aus Bauverträgen für das Modernisierungsvorhaben Rohrdommelweg 2 bis 12 und Instandhaltungsaufträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rund Euro 430.000.
2. Für ein im Jahr 2021 auslaufendes Darlehen wurde bereits eine Forwardvereinbarung in einer Gesamthöhe von rund Euro 1.261.000 vereinbart.
3. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hält 205 Anteile der Volksbank Stuttgart eG im Nennwert von Euro 10.250,00. Die daraus bestehende Haftung ist auf den Nennwert der Genossenschaftsanteile sowie einer Nachschusspflicht in Höhe von Euro 10.250,00 (Vorjahr Euro 10.250,00) beschränkt. Der Geschäftsanteil an der Münchner Hypothekenbank eG hat einen Nennwert von Euro 70,00. Die Haftsumme betrug Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00). Auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse beider Unternehmen gehen wir derzeit nicht von einem Haftungsfall aus.
4. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 294.814,06 (Vorjahr Euro 338.578,03). Hiervon sind Euro 44.256,65 (Vorjahr Euro 43.763,97) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr, Euro 182.065,29 (Vorjahr Euro 180.038,47) mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre und Euro 68.492,12 (Vorjahr Euro 114.775,59) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren.
5. Am 10.03.2020 wurde ein Kaufvertrag für das Grundstück Q5 Süd 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 226.118,22 geleistet. Der Restbetrag von voraussichtlich Euro 2.035.064,01 für das Grundstück und die Anschlusskosten von Euro 113.069

sind Ende 2021 frühestens aber mit der Übergabe des Grundstückes zur Zahlung fällig.

6. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 602.400,61 (Vorjahr Euro 649.117,32). 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 2,3 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde eine jährliche Rentensteigerung von 1,75 % zugrunde gelegt. Eine Lohn- und Gehaltssteigerung sowie eine Fluktuation wurden nicht angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,3 %) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,6 %) beträgt Euro 74.171.

7. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hat zwei langfristige Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der erste Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2049. Aus diesem Vertrag ist ein Erbbauzins in Höhe von Euro 2.818,34 pro Jahr zu zahlen. Der zweite Erbbaurechtsvertrag endet mit Ablauf des 31.12.2080. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf Euro 9.131,71.

Gesellschafter und Konzernverhältnisse

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

BGC Service GmbH

Stammkapital Euro 55.000,00; Anteil Euro 55.000,00;
Eigenkapital per 31.12.2020 Euro 895.966,04;
Jahresüberschuss Euro 84.810,30.

BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;
Eigenkapital per 31.12.2020 Euro 402.336,29;
Jahresüberschuss Euro 5.023,60.

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 2020 vorlegen.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 325.088,48 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2020 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 237.479,73 am 10.08.2021 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 87.608,75 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt.

Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 19. April 2021

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

LAGEBERICHT 2020

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.194 Genossenschaftsmitgliedern mit 37.941 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des hauptsächlich in Stuttgart in den Stadtteilen Bad Cannstatt, Freiberg, Mönchfeld, Steinhaldenfeld und Neugereut gelegenen eigenen Immobilienbestandes (1.677 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten, 2 Kindergärten, 871 PKW- und Motorradabstellplätze in Garagen und im Freien, 238 Fahrradabstellplätze, 1 Gemeinschaftsraum und 7 sonstige Einheiten) sowie die Geschäftsbesorgung für die beiden 100%igen Tochtergesellschaften BGC Hausmeisterservice GmbH und BGC Service GmbH.

Die Geschäftsentwicklung 2020 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1 Rahmenbedingungen 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Auch in Deutschland kam es im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 9,8%. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Nach dieser Erholungsphase im 2. Halbjahr, die bis zum November andauerte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden. So prognostiziert das IfW (Institut für Weltwirtschaft) ein Wirtschaftswachstum von 3,1 %, die Bundesregierung rechnet mit 3,0 %.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Dementsprechend endete in 2020 der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Mit durchschnittlich rund 44,8 Millionen Personen lag die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland im Jahr 2020 um rund 477.000 Personen bzw. 1,1 % niedriger als im Vorjahr. Auch in Baden-Württemberg sank die Zahl der Erwerbstätigen um rund 72.000 Personen bzw. 1,1 % auf etwas über 6,3 Millionen Personen. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahr 2020 in Gesamtdeutschland durchschnittlich auf knapp 2,7 Millionen Menschen. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2019 waren dies 480.000 mehr Personen ohne Arbeit. Die Arbeitslosenquote lag somit in 2020 durchschnittlich bei 5,9 %, also 0,9 % höher als im Vorjahr. Ohne dem Instrument der Kurzarbeit, das im Jahr 2020 viele Arbeitsplätze sicherte, wäre dieser Anstieg deutlicher ausgefallen. So stieg mit dem Beginn des Shutdowns im März die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Jahresdurchschnitt 2020 auf 259.940 Personen. Eine Steigerung um rund 63.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Damit betrug 2020 die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 4,1 % (Vorjahr 3,2 %). Abgesehen von Bayern (3,6 %) erneut der niedrigste Wert aller deutschen Bundesländer. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,7 % lag die Region Stuttgart in 2020 ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für Gesamtdeutschland im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Auch in Baden-Württemberg reduzierte sich die Inflationsrate von 1,5 % in 2019 auf 0,7 % in 2020. Neben der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze hat vor allem der Rückgang der Energiepreise zur Preisdämpfung beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %.

Die Nettokaltmieten stiegen 2020 analog dem Vorjahr um 1,4 %. Für den Teilpreisindex „Wohnen“ (Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) ergab sich ein Anstieg um 0,7 %. Für 2021 wird laut der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland eine Inflationsrate von 1,4 % prognostiziert.

Die Notenbanken haben 2020 zur Bekämpfung der Auswirkungen der Pandemie über beispiellose Rettungsprogramme die Märkte mit Liquidität regelrecht geflutet. So entschied die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang Dezember 2020, das Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere, das sogenannte Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP), um weitere 500 Milliarden Euro auf 1,85 Billionen Euro aufzustocken und es bis mindestens Ende März 2022 zu verlängern. Solange die Pandemie nicht nachhaltig eingedämmt ist, werden die Währungshüter auch weiterhin alles tun, um Staaten und Unternehmen zu stützen. Der Leitzins wird auf seinem Dauertiefstand von 0,0 % bleiben und die Aussicht auf Zinserhöhungen schwindet damit zusehends. Dementsprechend liegen auch die Zinsen für Baufinanzierungen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Insolvenzen sind in Gesamtdeutschland trotz des massiven Konjunkturerinbruchs in 2020 signifikant gesunken. So verringerte sich laut Creditreform die Zahl der Privatinsolvenzen um 27,1 % auf 45.800 Fälle. In Baden-Württemberg haben in den ersten drei Quartalen 2020 insgesamt 2.837 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 3.856 Anträge. Analog den Privatinsolvenzen ist auch die Zahl der überschuldeten Personen um rund 69.000 Fälle bzw. 1,0 % merklich zurückgegangen. Rund 6,85 Millionen Bundesbürger weisen somit „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Die Landeshauptstadt Stuttgart folgte diesem Deutschlandtrend und verzeichnete einen Rückgang um 1.220 Fälle auf 52.977 überschuldete Verbraucher. Die Schuldnerquote ging auf 9,88 % (Vorjahr: 10,14 %) zurück. Sie lag somit in etwa im Bundesdurchschnitt (9,87 %), aber deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (8,11 %). Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ging in Gesamtdeutschland ebenfalls spürbar um 13,4 % auf 16.300 Fälle zurück. Baden-Württemberg erzielte mit 38 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen (Vorjahr: 41) hinter Thüringen und

Brandenburg (30 bzw. 36 Insolvenzen) die drittniedrigste Insolvenzquote aller Bundesländer.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich in 2020 nur noch um etwa 4.000 auf 11.104.000 Personen erhöht. Damit lag die Einwohnerzahl so hoch wie noch nie seit Gründung des Landes im Jahr 1952. Allerdings war das Plus das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Bis 2035 soll die Bevölkerung nach einer Prognose des Statistischen Landesamtes auf rund 11,37 Millionen Personen anwachsen. Ein weiteres Plus von 2,4 %. Erst anschließend wird mit einem Rückgang der Bevölkerung gerechnet. Für die Landeshauptstadt Stuttgart prognostiziert das Statistische Landesamt bis 2035 einen Anstieg der Bevölkerung auf rund 647.900 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,6 %. In Bad Cannstatt sank die Einwohnerzahl in 2020 um 909 Personen auf 70.600 Einwohnern zum Jahresende.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2019 rund 5,357 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um etwa 190.000 auf rund 5,552 Millionen ansteigen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 mit rund 5,542 Millionen könnte damit immer noch um etwa 180.000 höher liegen als 2019. Dabei wird sich die Entwicklung hin zu immer kleineren Haushalten (Ein- und Zweipersonenhaushalte) auch in Zukunft fortsetzen. Die Zahl größerer Haushalte (ab drei Personen) wird hingegen weiter abnehmen, so dass die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt von aktuell 2,09 auf 2,02 in 2050 sinken wird. Die Angaben bieten jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag in 2019 der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Region Heilbronn – Franken bei 36,4 %, im Stadtkreis Stuttgart waren es hingegen 52,1 %. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen lag im Stadtkreis Stuttgart bei 21,2 %, in der Region Heilbronn – Franken bei 31,0 %. Somit variieren auch die durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für die baden-württembergische Bauwirtschaft. So stieg laut Statistischem Landesamt der Gesamtumsatz im Jahresvergleich um 3,3 % auf 14,6 Milliarden Euro. Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen stieg in 2020 auf 43.990 Einheiten. Ein Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Baupreise sanken im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne diese Senkung wären sie rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2020 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Diese lagen auf Grund mehrerer Faktoren rund T€ 830 unter den geplanten Kosten.

Die Sanierung der Abwasserkanäle in unserem Wohngebiet Neugereut konnte in Folge des großen Umfangs und der gleichzeitig laufenden Sanierung im Wohngebiet nicht bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Von der im Vorjahr zum 31.12.2019 gebildeten Rückstellung für die Kanalsanierung in Höhe von T€ 420 wurden im Berichtsjahr rund T€ 337 verwendet. Darüber hinaus konnte nach Fertigstellung von Wohngebieten ein Teil der Rückstellung (rund T€ 80) aufgelöst werden. Für noch zusätzlich erforderliche Arbeiten wurde auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung ein Betrag von rund T€ 54 zurückgestellt, so dass die gesamte Rückstellung für die Kanalsanierung zum Bilanzstichtag T€ 56,4 beträgt.

Insgesamt hatten wir in 2020 mit Instandhaltungskosten in Höhe von rund T€ 4.216 gerechnet. Durch die langfristige Vergabe von Aufträgen im Rahmen der Modernisierung im Rohrdommelweg 2 bis 12 und die zum 01.07.2020 beschlossene Senkung der Umsatzsteuer von 19 % auf 16 % – welche sich für uns als Vermietungsgenossenschaft sehr positiv auf die Kosten ausgewirkt hat – konnten wir insgesamt rund T€ 660 einsparen. Darüber hinaus gab es im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Verzögerungen in den Lieferketten. Wir konnten daher die Außenanlage im Rohrdommelweg 2 bis 12 nicht wie geplant

bis zum Ende des Geschäftsjahres fertigstellen, dies ist derzeit für das 1. Halbjahr 2021 vorgesehen. Durch die zeitliche Verschiebung lag der tatsächliche Aufwand rund T€ 170 unter den Plankosten und wird nun im Geschäftsjahr 2021 Berücksichtigung finden.

Der von uns prognostizierte Jahresfehlbetrag von T€ 400 wurde um rund T€ 1.196 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresüberschuss von rund T€ 796 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die oben dargestellten geringeren Instandhaltungsaufwendungen von insgesamt rund T€ 830, die höheren sonstigen Erträge in Höhe von rund T€ 160 (in erster Linie auf Grund der Auflösung von Rückstellungen) sowie die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 264. Dem stehen in erster Linie höhere Erlöschmälerungen von rund T€ 41 gegenüber.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 174,1 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 115 Wohnungen neu belegt. Bei rund 20,3 % 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.

Mit dem dritten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut konnten wir termingerecht in 2020 beginnen und die Arbeiten in den Wohnungen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abschließen. Für das 2. Quartal 2021 ist der Abschluss der Arbeiten an den Außenanlagen vorgesehen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 3.230 für die Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 wurden durch Fremdmittel in Höhe von T€ 2.800 und Eigenmittel in Höhe von T€ 430 finanziert. Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -990,0 im Vorjahr auf T€ -814,2 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 175,8.



Vorher-Nachher-Betrachtung des Rohrdommelwegs 2 bis 12



Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 08.02.2021 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr um eine Person reduziert, da sich derzeit eine Mitarbeiterin in Elternzeit befindet. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 92,5 ist größtenteils auf die Neueinstellungen des Vorjahres sowie die gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung 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 2020 aus.

1.3 Lage der Gesellschaft

1.3.1 Vermögenlage

Die Vermögenlage ist geordnet. Zum Stichtag hat sich die Bilanzsumme um T€ 911,9 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11 auf 2.194 reduziert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 184 Anteile auf insgesamt 37.941 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 25.589,35 auf € 5.968.820,52 erhöht. Die Bereitschaft unserer Mitglieder, zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, wird bei einer im Vergleich zum Kapitalmarktzins interessanten Dividende von 4 % voraussichtlich weiter anhalten. Auf Grund der aktuellen Kapitalmarktlage hat der Vorstand beschlossen, die Zeichnung von weiteren Anteilen zeitlich befristet auf die Ansparung der Dividende zu beschränken.



Im Wohngebiet Seelberg kam in 2020 ein weiteres Fahrradhaus zu unserem Bestand hinzu.

Vermögensstruktur

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | Veränderung |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| | T € | v.H. | T € | v.H. | T € |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 62.702,2 | 88,9 | 62.417,2 | 89,6 | 285,0 |
| Finanzanlagen | 363,5 | 0,5 | 363,5 | 0,5 | 0 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.962,7 | 4,2 | 2.812,1 | 4,0 | 150,6 |
| Übriges Umlaufvermögen | 176,6 | 0,2 | 190,8 | 0,3 | -14,2 |
| Flüssige Mittel | 4.357,6 | 6,2 | 3.867,4 | 5,6 | 490,2 |
| Rechnungsabgrenzung | 2,2 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 0,3 |
| Gesamtvermögen | 70.564,8 | 100,0 | 69.652,9 | 100,0 | 911,9 |

Kapitalstruktur

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | Veränderung |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| | T € | v.H. | T € | v.H. | T € |
| Eigenkapital | 27.375,6 | 38,8 | 26.757,4 | 38,4 | 618,2 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Rückstellungen | 1.923,1 | 2,7 | 2.023,3 | 3,0 | -100,2 |
| Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 37.177,1 | 52,7 | 37.102,0 | 53,2 | 75,1 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.213,6 | 4,6 | 3.143,6 | 4,5 | 70,0 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 855,7 | 1,2 | 604,2 | 0,9 | 251,5 |
| Rechnungsabgrenzung | 19,7 | 0,0 | 22,4 | 0,0 | -2,7 |
| Gesamtkapital | 70.564,8 | 100,0 | 69.652,9 | 100,0 | 911,9 |

1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|--------------|
| | T € | T € | T € |
| Jahresüberschuss | 795,7 | 532,0 | 263,7 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 2.352,4 | 2.408,4 | -56,0 |
| - Aktivierte Eigenleistungen | -66,7 | -59,0 | -7,7 |
| +/- Veränderung langfristiger Rückstellungen | 172,1 | 128,9 | 43,2 |
| + Abschreibungen auf Mietforderungen | 1,1 | 2,8 | -1,7 |
| + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 0 | 0 | 0 |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 3.254,6 | 3.013,1 | 241,5 |

Der Cash Flow erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch den höheren Jahresüberschuss und die höheren langfristigen Rückstellungen – um T€ 241,5.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rund T€ 91.925. Davon entfallen rund T€ 15.516 auf Revalutierungsspielräume von bereits durch Grundpfandrechte gesicherte Darlehen sowie rund

T€ 76.409 auf weitere Reserven aus den im Jahr 2015 vorgenommenen Ertragswertermittlungen. Die bei mehreren Banken bestehenden Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 400 mussten zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen werden. Auf Grund geänderter Gebühren haben wir Anfang 2020 eine Kreditlinie in Höhe von T€ 2.000 Euro zurückgegeben. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben.

1.3.3 Ertragslage

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

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | T € | T € | T € |
| Deckungsbeitrag aus | | | |
| Hausbewirtschaftung | 2.788,2 | 2.229,3 | 558,9 |
| Betreuungstätigkeit | 26,4 | 27,7 | -1,3 |
| Kapitaldienst | -43,4 | -39,2 | -4,2 |
| Deckungsbeiträge insgesamt | 2.771,2 | 2.217,8 | 553,4 |
| ./. Gesamter Verwaltungsaufwand | -2.261,2 | -2.080,4 | -180,8 |
| Betriebsergebnis | 510,0 | 137,4 | 372,6 |
| Übrige Rechnung | 285,7 | 394,6 | -108,9 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 795,7 | 532,0 | 263,7 |

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um T€ 558,9 erhöht. Diese Erhöhung ist auf den Anstieg bei den Mieterlösen, den gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen sowie geringeren Zinsaufwendungen für den Gebäudebestand unserer Genossenschaft zurück zu führen. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen von rund T€ 303,0 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 1,1 und liegen damit bei lediglich 0,01 % der Sollmieten.

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

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** hat sich geringfügig von T€ -39,2 auf T€ -43,4 verschlechtert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die angefallenen Verwahrgebühren für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2020 einen Überschuss von T€ 2.771,2 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 553,4 erhöht.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 180,8 auf nunmehr T€ 2.261,2. Dieser Anstieg resultiert größtenteils aus den einmalig angefallenen Umbaukosten unseres Verwaltungsgebäudes, gestiegenen Portokosten im Zusammenhang mit der schriftlichen Mitgliederversammlung, höheren EDV-Kosten und dem Anstieg bei den Personalkosten im Zusammenhang mit der beiden Neueinstellungen im Geschäftsjahr 2019.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 285,7 ab. Der Rückgang um T€ 108,9 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des im Jahr 2019 gewährten Teilschuldenerlasses sowie geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.



Die BGC ist seit 2020 Partner der Energiewende

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

| | | % | % Vorjahr |
|---|--|-------|-------------|
| Rentabilitätskennzahlen | | | |
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 2,3 | 2,2 |
| Eigenkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 2,9 | 2,0 |
| Return On Investment | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 1,1 | 0,8 |
| Vermögens- und Finanzierungskennzahlen | | | |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 89,4 | 90,1 |
| Sachanlagenintensität | $\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 88,9 | 89,6 |
| Umlaufintensität | $\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 10,6 | 9,9 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 135,7 | 138,5 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 52,7 | 53,2 |
| Anlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ | 104,8 | 103,9 |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 38,8 | 38,4 |
| | | €/% | €/% Vorjahr |
| Weitere Kennzahlen | | | |
| Durchschnittsmiete | $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 7,43 | 7,30 |
| Fluktuationsrate | $\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$ | 7,0 | 6,4 |
| Durchschnittliche Leerstandsquote | $\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$ | 2,2 | 1,9 |
| Instandhaltungskosten je qm | $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 2,48 | 2,57 |

1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2021 mit Sollmieten von ca. T€ 10.460. Für das Jahr 2022 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 10.570.

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

In den Jahren 2021 und 2022 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

| | |
|--|------------|
| Modernisierung Rohrdommelweg 2 – 12, Abschluss Außenanlage Jahr 2021 | T€ 400,0 |
| Dichtigkeitsprüfung unserer Abwasserleitungen Jahr 2021 | T€ 56,4 |
| Kauf Grundstücksanteil Q 5 NeckarPark Jahr 2021 | T€ 2.148,1 |
| Modernisierung Regenpfeiferweg 20 – 26 Jahr 2021 | T€ 3.600,0 |

Im 2. Quartal 2018 haben wir mit der energetischen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut begonnen. Nach derzeitiger Planung soll diese umfangreiche Maßnahme nach Abschluss der Arbeiten an den Außenanlagen im 2. Quartal 2021 abgeschlossen sein.

Die Befahrung und Auswertung unserer Abwasserleitungen wurde abgeschlossen. Inzwischen wurden alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen beauftragt. Wir gehen daher davon aus, dass wir die Abdichtung der Abwasserkanäle im Laufe des Geschäftsjahres 2021 abschließen können. Für sämtliche noch nicht ausgeführten Leistungen haben wir insgesamt eine Rückstellung in Höhe von T€ 56,4 gebildet.

Die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 – 26 werden wir voraussichtlich mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 2.800 und Eigenkapital in Höhe von T€ 800 finanzieren. Der Kauf des Grundstücks Q5 Süd für rund T€ 2.261 und die damit verbundenen Anschlusskosten von rund T€ 113 sollen ausschließlich mit Eigenkapital erfolgen. Auf Grund der günstigen Kapitalmarktsituation haben wir im Hinblick auf die nächsten Bau- und Modernisierungsvorhaben eine Forwardvereinbarung für das Jahr 2021 mit einem Volumen von rund T€ 1.260 abgeschlossen. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung des Darlehens nutzen.

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

Durch die hohen energetischen Investitionen in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie durch die Nutzung von alternativen Energiequellen möchten wir einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt leisten und nachhaltig wirtschaften, damit auch kommende Generationen gut, sicher und sozial verantwortlich bei uns wohnen können. So haben wir im Geschäftsjahr den Bezug des Allgemeinstroms für die Gebäude unserer Genossenschaft auf Ökostrom umgestellt und konnten dadurch rund 82.200 kg CO₂ einsparen.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Trotz der umfangreichen energetischen Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 – 26 erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400 und für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400. 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 %.

Bedingt durch den erwarteten geringeren Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Rückgang der Eigenkapitalrentabilität auf unter 2 %. Die für das Jahr 2021 geplante Neuaufnahme von Darlehen wird in Verbindung mit dem Schlussabruf für das Modernisierungsvorhaben nach Abzug der planmäßigen Tilgung zu einem Anstieg des Fremdkapitals in Höhe von rund T€ 1.500 führen. Wir rechnen daher mit einem geringfügigen Rückgang der Eigenkapitalquote. Die aktuellen Wirtschaftspläne sehen den Erwerb des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark derzeit bis zum 31.12.2021 vor. Der Kaufpreis sowie die Anschlusskosten sollen mit Eigenmitteln finanziert werden. In dem Zusammenhang erwarten wir einen Rückgang der Umlaufintensität auf rund 8 %.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die aktuelle Lage bei den Infektionszahlen und der Fortschritt bei den Impfungen macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens sind nicht auszuschließen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnte ein Anstieg der Mietausfälle eintreten.

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 7,21 € pro m² Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragsituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerständen.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass unser Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb

nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folgen hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand durch Sanierungen, Modernisierungen und Ersatzbebauungen den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil wir auf Grund der Bevölkerungsentwicklung mit einer veränderten Nachfrage rechnen müssen. Die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass es weiterhin eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Stuttgart geben wird.

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

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

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

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

1.6.2.2 Betreuungstätigkeit

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

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

1.6.2.3 Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

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

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

1.6.3 Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag besteht eine Forwardvereinbarung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 1.260 für das Jahr 2021.

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).

2. SONSTIGE ANGABEN

2.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Der Vorstand

Bad Cannstatt, 19. April 2021

gez. Peter Hasmann gez. Thomas Kermes



Hinterhof-Aktionen 2020 am Nachbarschaftstreff Winterhalde

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung 2020, welche aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden musste, 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 | Manuela Hellstern |
| Beisitzer | Michael Huppert |

Prüfungsausschuss

| | |
|--------------|------------------|
| Vorsitzender | Joachim Rybinski |
| Beisitzerin | Angelika Metke |
| Beisitzer | Johann Geyer |

Bestandsausschuss

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

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 14 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon neun gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Von den neun gemeinsamen Sitzungen fanden drei als Präsenzveranstaltung (Anfang 2020), eine im Umlaufverfahren und fünf per Videokonferenz statt.

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

Die Beratungen betrafen vor allem den Wirtschaftsplan, die Investitionsprogramme, die Durchführung der umfangreichen und aufwendigen Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut, die Kaufvertragsverhandlungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart für den Anteil der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG am NeckarPark-Grundstück Q5 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen sowie die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung und die Umsetzung der Mitgliederversammlung des Jahres 2020 im schriftlichen Verfahren. Die Planung, Finanzierung und Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen in den Wohngebieten der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG wurden ebenfalls umfassend behandelt. Unter entscheidender Mitwirkung des Aufsichtsrates wurden Umfang und Priorität aller Maßnahmen festgelegt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner virtuellen Sitzung am 22.06.2020 den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festgestellt. Als Rechtsgrundlage hierfür diente der Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht.

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

Der Prüfungsausschuss hat die finanziellen Vorgänge umfassend und sorgfältig geprüft. Das Rechnungswesen und die Finanzgeschäfte der Genossenschaft waren zu jeder Zeit in Ordnung. Es gab keinen Grund für Beanstandungen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in 2020 mit dem Thema „Compliance“ sowie der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung bei der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG. Bei beiden Punkten kam der Prüfungsausschuss zu dem Ergebnis, dass die Themen sehr ernsthaft und professionell betrieben werden und es keinerlei Beanstandungen gibt. Ferner befasste sich der Prüfungsausschuss mit der ordnungsgemäßen Durchführung der Mitgliederversammlung 2020 im schriftlichen Verfahren. So wurde durch den Prüfungsausschuss insbesondere die durch die Stimmzähler durchgeführte Auszählung der Stimmen und Dokumentation der Ergebnisse vor Ort begleitet. Beides erfolgte aus Sicht des Prüfungsausschusses ordnungs-



Der Aufsichtsrat

gemäß. Ebenfalls hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2021 vor Behandlung in der gemeinsamen virtuellen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bestandsausschuss hat im Berichtsjahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie keine Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG durchgeführt.

Im Präsidialausschuss wurde die Wiederbestellung von Herrn Hasmann als Vorstand der Genossenschaft für weitere 6 Jahre vorbereitet. Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Präsidialausschusses einstimmig zugestimmt.

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 2020 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. Des Weiteren stimmt er einstimmig der vorgeschlagenen Rücklagenzuweisung zu. Ferner hat der Aufsichtsrat in seiner virtuellen Sitzung am 19.04.2021 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festgestellt. Rechtsgrundlage hierfür ist wie bereits im Jahr 2020 Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur

Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in Verbindung mit der Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (GesRGenRCOVMVV). Durch diese Verordnung wurden die in der COVID-Gesetzgebung eröffneten Handlungsoptionen bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat einstimmig der Mitgliederversammlung der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2020 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020 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 2019 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 im Rahmen der Mitgliederversammlung 2021, welche aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie nochmals im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden muss, über die Ergebnisse in Form eines schriftlichen Kurzberichtes informieren.

Mit der Mitgliederversammlung 2021 scheiden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone 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 2020 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: Knöpfe GmbH & Co. KG, 71522 Backnang

Klimaneutral gedruckt auf zertifiziertem FSC® Papier.

