



Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2021



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVA

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen	34.656,54	34.656,54	3.991,70
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.475.371,23		59.638.853,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.605.330,55		1.674.578,11
Grundstücke ohne Bauten	102.744,10		102.744,10
Technische Anlagen und Maschinen	513.551,47		473.456,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.994,11		257.941,63
Bauvorbereitungskosten	248.421,70		188.535,72
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	61.686.489,69	362.076,53
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00		355.000,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	363.524,94	8.524,94
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		<b>62.084.671,17</b>	<b>63.065.702,32</b>

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
Übertrag		62.084.671,17	63.065.702,32
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.146.248,03	3.146.248,03	2.962.702,30
<b>Andere Vorräte</b>			
Heizmaterial	5.476,10	5.476,10	5.738,44
<b>Geleistete Anzahlungen</b>			
Geleistete Anzahlungen	5.311,68	5.311,68	5.311,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	17.511,16		10.537,80
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.060,94		954,23
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.044,72		40.713,38
Sonstige Vermögensgegenstände	1.813.761,15	1.869.377,97	113.359,88
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.661.260,23	4.357.581,83
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.666,89	6.666,89	2.186,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.779.012,07</b>	<b>70.564.788,67</b>

## PASSIVA

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	262.360,58		217.685,42
der verbleibenden Mitglieder	5.969.229,76		5.968.820,52
aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.120,00	6.264.710,34	8.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Euro 98.930,24			
Vorjahr Euro 101.739,48			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.550.000,00		3.410.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 140.000,00			
Vorjahr Euro 80.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.945.643,53		1.945.643,53
Andere Ergebnisrücklagen	16.240.000,00	21.735.643,53	15.500.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 87.608,75			
Vorjahr Euro 59.392,98			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 652.391,25			
Vorjahr Euro 390.607,02			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.318.998,05		795.695,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	792.391,25	526.606,80	470.607,02
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>28.526.960,67</b>	<b>27.375.557,95</b>

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
Übertrag		28.526.960,67	27.375.557,95
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.805.361,00		1.579.463,00
Sonstige Rückstellungen	398.800,00	2.204.161,00	343.700,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.436.661,59		35.628.976,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.371.894,44		1.548.147,68
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	250.557,41		
Vorjahr Euro	294.814,06		
Erhaltene Anzahlungen	3.287.847,12		3.213.563,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.883,12		3.306,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.526,15		817.723,08
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	73.272,02		5.564,35
Sonstige Verbindlichkeiten	7.996,67	40.028.081,11	29.064,46
davon aus Steuern:			
Euro	37,00		
Vorjahr Euro	0,00		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro	23,57		
Vorjahr Euro	89,69		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		19.809,29	19.721,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.779.012,07</b>	<b>70.564.788,67</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.347.443,54		12.812.489,15
c) aus Betreuungstätigkeit	29.188,91		26.424,95
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	155.323,87	13.531.956,32	161.246,04
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		183.545,73	150.583,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		51.300,00	66.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		881.020,86	181.520,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.261.833,45	7.261.833,45	6.586.167,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.277,49	8.277,49	0,00
<b>Rohergebnis</b>		7.377.711,97	6.812.797,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.316.391,21		1.289.984,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	565.135,46	1.881.526,67	505.932,04
davon für Altersversorgung: Euro 298.513,91 Vorjahr Euro 248.474,94			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.444.664,02	2.352.416,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		710.227,71	701.935,24
<b>Übertrag</b>		<b>2.341.293,57</b>	<b>1.962.528,91</b>

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
Übertrag		2.341.293,57	1.962.528,91
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	205,88		205,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-12.554,05	-9.048,17	-9.578,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		659.537,95	808.125,36
davon an verbundene Unternehmen:			
Euro	3.075,19		
Vorjahr Euro	3.567,87		
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
Euro	35.611,00		
Vorjahr Euro	37.296,00		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,68	-1,82
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.672.709,13	1.148.331,64
Sonstige Steuern		353.711,08	352.636,14
<b>Jahresüberschuss</b>		1.318.998,05	795.695,50
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		792.391,25	470.607,02
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>526.606,80</b>	<b>325.088,48</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

## 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
Blockheizkraftwerke mit Stromerzeugung	10 Jahre
Bürobauten	33 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre
Fertigteilegaragen	20 Jahre
Zufahrtswege	19 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Müllhäuser	14 Jahre
Fahrradhäuser	14 Jahre
Betriebsausstattung	5 bis 10 Jahre
Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre
Fahrzeuge	7 bis 9 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 250 € (Vorjahr 250 €), die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. 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 1,87%. 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 (1,87%) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,35%) beträgt Euro 178.565,00.

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

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

## C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZPOSTEN

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Lizenzen	29.086,14	43.306,48	5.524,53	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	29.086,14	43.306,48	5.524,53	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	111.696.963,22	2.069.863,06	978.866,77	1.940,88	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	89.057,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	670.071,46	188.486,53	120.131,14	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	188.535,72	61.826,86	0,00	0,00	1.940,88	0,00
Geleistete Anzahlungen	362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	116.661.898,36	2.409.234,12	1.098.997,91	1.940,88	1.940,88	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	116.690.984,50	2.452.540,60	1.104.522,44	1.940,88	1.940,88	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	355.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	363.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>117.054.509,44</b>	<b>2.452.540,60</b>	<b>1.104.522,44</b>	<b>1.940,88</b>	<b>1.940,88</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2021	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
66.868,09	25.094,44	12.641,64	5.524,53	0,00	0,00	0,00	32.211,55	34.656,54	3.991,70
66.868,09	25.094,44	12.641,64	5.524,53	0,00	0,00	0,00	32.211,55	34.656,54	3.991,70
112.789.900,39	52.058.110,07	2.256.419,09	0,00	0,00	0,00	0,00	54.314.529,16	58.475.371,23	59.638.853,15
2.609.064,29	934.486,18	69.247,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.733,74	1.605.330,55	1.674.578,11
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
1.068.379,40	505.865,29	48.962,64	0,00	0,00	0,00	0,00	554.827,93	513.551,47	473.456,44
738.426,85	412.129,83	57.393,09	110.090,18	0,00	0,00	0,00	359.432,74	378.994,11	257.941,63
248.421,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248.421,70	188.535,72
362.076,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	362.076,53	362.076,53
117.972.134,57	53.963.712,68	2.432.022,38	110.090,18	0,00	0,00	0,00	56.285.644,88	61.686.489,69	62.698.185,68
118.039.002,66	53.988.807,12	2.444.664,02	115.614,71	0,00	0,00	0,00	56.317.856,43	61.721.146,23	62.702.177,38
355.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.000,00	355.000,00
8.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.524,94	8.524,94
363.524,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363.524,94	363.524,94
<b>118.402.527,60</b>	<b>53.988.807,12</b>	<b>2.444.664,02</b>	<b>115.614,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.317.856,43</b>	<b>62.084.671,17</b>	<b>63.065.702,32</b>

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind Euro 3.146.248,03 (Vorjahr Euro 2.962.702,30) 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 51.376,49 (Vorjahr Euro 70.625,72).
4. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von Euro 37.044,72 (Vorjahr Euro 40.713,38) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.
5. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,87%) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,35%) beträgt Euro 178.565,00.
6. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	31.12.21	31.12.20
Sanierung Abwasserleitungen Euro	0	56.400
Unterlassene Instandhaltung Euro	255.000	152.000

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*	34.436.661,59 (35.628.976,03)	5.359.545,41 (3.013.690,27)	13.074.566,01 (12.861.538,88)	16.002.550,17 (19.753.746,88)	34.436.661,59 (35.628.976,03)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.371.894,44 (1.548.147,68)	179.873,49 (176.253,24)	757.313,35 (742.019,36)	434.707,60 (629.875,08)	1.371.894,44 (1.548.147,68)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen**	3.287.847,12 (3.213.563,70)	3.287.847,12 (3.213.563,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.883,12 (3.306,79)	6.883,12 (3.306,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.526,15 (817.723,08)	843.526,15 (817.723,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	73.272,02 (5.564,35)	73.272,02 (5.564,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.996,67 (29.064,46)	7.996,67 (29.064,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.028.081,11</b> (41.246.346,09)	<b>9.758.943,98</b> (7.259.165,89)	<b>13.831.879,36</b> (13.603.558,24)	<b>16.437.257,77</b> (20.383.621,96)	<b>35.808.556,03</b> (37.177.123,71)	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht \* Im Betrag unter 1 Jahr sind die Verrechnung des Teilschuldenerlasses in Höhe von Euro 1.710.000 und 2 Umfinanzierungen in Höhe von Euro 325.000 enthalten. \*\*steht zur Verrechnung an

8. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von Euro 73.272,02 (Vorjahr Euro 5.564,35) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 409,24 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 zum 31.12.2020 Rückstellungen im Umfang von Euro 56.400,00 für diverse Objekte bestanden. Die Sanierungsarbeiten konnten im Geschäftsjahr vollständig abgeschlossen werden. Die nicht benötigten Rückstellungen wurden aufgelöst. Der Anteil von Euro 27.441,00 ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr wurden Rückstellungen in Höhe von Euro 80.368,81 aufgelöst.
2. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir einen Teilschuldenerlass für die energetische Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Höhe von Euro 1.710.000,00 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 731.133,23 ist in 2021 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Im Vorjahr haben wir keinen Teilschuldenerlass erhalten.

**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	4
Hauswarte etc.	0
<b>Insgesamt</b>	<b>15</b>

**Teilzeitbeschäftigt:**

Kaufmännische Mitarbeiter	2
Technische Mitarbeiter	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0
Hauswarte etc.	2
<b>Insgesamt</b>	<b>4</b>

**E. SONSTIGE ANGABEN**

**Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2021:**

Anfang des Geschäftsjahres	2.194
Zugang	121
Abgang	124
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.191</b>

### 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 Regenpfeiferweg 20 bis 26 und Instandhaltungsaufträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rund Euro 290.000.
2. Für fünf im Jahr 2022 und 2023 auslaufende Darlehen wurde bereits Forwardvereinbarungen in einer Gesamthöhe von rund Euro 4.105.000 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 250.557,41 (Vorjahr Euro 294.814,06). Hiervon sind Euro 44.754,88 (Vorjahr Euro 44.256,65) Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr, Euro 184.114,91 (Vorjahr Euro 182.065,29) mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre und Euro 21.687,62 (Vorjahr Euro 68.492,12) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren.

5. Am 10.03.2020 wurde ein Kaufvertrag für das Grundstück Q5 Süd im NeckarPark mit einem vorläufigen Kaufpreis von Euro 2.261.182,23 abgeschlossen. Darüber hinaus wurden Anschlusskosten in Höhe von Euro 113.069,00 vereinbart. Die endgültige Höhe des Kaufpreises ist von der Aufteilung der Grundstücke Q5 Nord und Q5 Süd und der Bebauung abhängig. Wir haben hierfür eine Anzahlung in Höhe von Euro 226.138,22 geleistet. Der Restbetrag von voraussichtlich Euro 2.035.064,01 für das Grundstück und die Anschlusskosten von Euro 113.069 sind frühestens aber mit der Übergabe des Grundstückes zur Zahlung fällig. Diese war ursprünglich bis zum 31.12.2021 vorgesehen, ist aber bis zum Ende des 1. Quartals 2022 noch nicht erfolgt.

6. Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG haftet weiterhin für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Unterstützungskassenleistungen) der Versorgungskasse der Baugenossenschaft Bad Cannstatt e.V. in Höhe von Euro 694.952,84 (Vorjahr Euro 602.400,61). Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Dieser Zinssatz beträgt 1,87%. 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 (1,87%) zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren (1,35%) beträgt Euro 56.374,00.

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 31.12.2021 Euro 986.312,25;  
Jahresüberschuss Euro 83.646,21.

### BGC Hausmeisterservice GmbH

Stammkapital Euro 300.000,00; Anteil Euro 300.000,00;  
Eigenkapital per 31.12.2021 Euro 420.121,33;  
Jahresüberschuss Euro 17.785,04.

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

## Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorlegen.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 526.606,80 wie folgt zu verteilen:

1. Auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Stand 01.01.2021 werden 4,0 % Dividende in Höhe von Euro 237.957,75 am 07.07.2022 ausgeschüttet.
2. Der danach verbleibende Betrag von Euro 288.649,05 wird unter Beachtung von § 40 Abs. 1 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Sollte die Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren bis zum 31.08.2022 erfolgen, so kann sich der Tag der Auszahlung der Dividende noch verschieben.

## Der Vorstand

Bad Cannstatt, den 11. April 2022

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

# LAGEBERICHT 2021

## 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, gegründet 1893 in Stuttgart, wird heute von 2.191 Genossenschaftsmitgliedern mit 37.926 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 2021 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

### 1.1 Rahmenbedingungen 2021

Auch im Jahr 2021 beeinflusste die anhaltende COVID-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung im Sommer 2021 trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder angestiegen war, wurde diese Erholung durch die vierte Corona-Welle und den damit verbundenen erneuten Einschränkungen zum Jahresende hin gestoppt. So sank das bereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2021 um 0,3% gegenüber dem 3. Quartal 2021. Insgesamt ergab sich für Gesamtdeutschland im Jahr 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,9%. Damit wurde das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht, das Bruttoinlandsprodukt lag aber im 4. Quartal 2021 preisbereinigt zumindest um 1,8% höher als im selben Quartal des Vorjahres. Für Baden-Württemberg rechnet das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) im Jahresdurchschnitt 2021 mit einem realen BIP-Wachstum von etwas über 4%, so dass sich die baden-württembergische Wirtschaft auch in der COVID-19-Pandemie behauptet hat. Für das Jahr 2022 rechnen die Experten mit einer weiteren Erholung der deutschen Wirtschaft. So prognostiziert die Bundesregie-

rung für Gesamtdeutschland einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 3,6%. Das IfW (Institut für Weltwirtschaft) rechnet sogar mit einem Plus von 4%. Auch für Baden-Württemberg wird laut LBBW ein Wachstum von 4% erwartet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2021 trotz der COVID-19-Pandemie robust. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland im Jahresdurchschnitt 2021 nach dem coronabedingten Rückgang im Rezessionsjahr 2020 wieder leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Millionen Personen. In Baden-Württemberg schwächte sich die negative Beschäftigungsentwicklung aus dem Jahr 2020 (-1,1% gegenüber 2019) zwar ebenfalls ab, dennoch waren es in 2021 6.400 Erwerbstätige weniger als im Vorjahr. Ein Minus von 0,1%, so dass durchschnittlich rund 6,31 Millionen Personen erwerbstätig waren. Die Zahl der Arbeitslosen sank in Gesamtdeutschland im Jahr 2021 durchschnittlich auf 2,613 Millionen Menschen. Im Vergleich zum Durchschnitt des Jahres 2020 waren dies 82.000 Personen weniger. Die Arbeitslosenquote verringerte sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7%. In Baden-Württemberg belief sich die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2021 auf 247.774 Personen. Ein Rückgang gegenüber 2020 um rund 12.000 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag somit in Baden-Württemberg im Jahr 2021 bei 3,9% (Vorjahr: 4,1%). Abgesehen von Bayern (3,5%) erneut der niedrigste Wert aller Bundesländer. Auch in der Region Stuttgart sank die Arbeitslosenquote in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 4,5% und lag somit ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Verbraucherpreise in Gesamtdeutschland haben sich gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% erhöht. Damit lag die Inflation auf dem höchsten Stand seit 28 Jahren. Verantwortlich für diese Jahresrate sind vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021 (so legten beispielsweise allein im Dezember 2021 die Preise im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,3% zu). Angeheizt wurde die Teuerung vor allem durch die kräftig gestiegenen Energiepreise. Hinzu kamen Materialmangel, Lieferengpässe, die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie

die Rücknahme der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020. Mit einem Plus von 1,3% stiegen die Nettokaltmieten in 2021 deutlich geringer als die allgemeine Preissteigerung. Dies gilt auch für den Teilpreisindex „Wohnen“ (Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) mit einem Anstieg um 2,3%. Für 2022 wird laut der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland eine Inflationsrate von 2,5% prognostiziert. Die Bundesregierung erwartet hingegen einen Anstieg um 3,3%.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Der Leitzins liegt somit unverändert bei 0,0% und dies seit bereits sechs Jahren. Dementsprechend liegen auch die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp 1% bei 10-Jähriger Zinsfestschreibung. Für 2022 erwarten Experten einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte. Wahrscheinlicher wird auch eine erste Erhöhung des Leitzinses im späteren Verlauf des Jahres 2022.

Bei den Verbraucherinsolvenzen kam es 2021 in Gesamtdeutschland zu einem sprunghaften Anstieg um rund 80% auf 76.500 Fälle. In Baden-Württemberg wurden in den ersten drei Quartalen 2021 sogar knapp 96% mehr Privatinsolvenzen angemeldet. Die Zahl der Anträge stieg von 2.837 in 2020 auf 5.557 in 2021. Ursächlich für diese Entwicklung war ein neues Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens, welches überschuldeten Verbrauchern einen schnelleren und leichteren Weg aus der Überschuldung ermöglicht. Die Zahl der überschuldeten Personen ist in 2021 hingegen zum dritten Mal in Folge zurückgegangen und sank um fast 700.000 Fälle bzw. rund 11% auf den niedrigsten Wert seit Beginn der Auswertungen im Jahr 2004. Somit wiesen rund 6,16 Millionen Bundesbürger über 18 Jahren „nachhaltige Zahlungsstörungen“ auf. Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnete einen Rückgang um knapp 6.000 Fälle auf rund 47.000 überschuldete Verbraucher und folgte somit diesem Deutschlandtrend. Auch die Schuldnerquote ging in der Landeshauptstadt auf 8,77% (Vorjahr: 9,88%) zurück und lag somit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (8,86%), aber deutlich über dem Wert von Baden-Württemberg (7,28%). Die Zahl der Unternehmen-

insolvenzen ging in Gesamtdeutschland ebenfalls spürbar um 10,8% auf 14.300 Fälle zurück. Baden-Württemberg verzeichnete einen Rückgang von 38 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen in 2020 auf 35 Insolvenzen pro 10.000 Unternehmen in 2021.

Die Zahl der Einwohner hat sich 2021 in Baden-Württemberg nur unwesentlich im Vergleich zum Vorjahr verändert. So lebten Ende Oktober 2021 rund 11,13 Millionen Personen in Baden-Württemberg (Ende 2020: 11,10 Millionen). Nach der aktuellen Prognose des statistischen Landesamts könnte die Einwohnerzahl noch 20 Jahre lang weiter ansteigen und 2041 bei 11,21 Millionen liegen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich dabei von 27% im Jahr 2020 auf 32% im Jahr 2040 erhöhen. Der Anteil der unter 20-Jährigen soll sich hingegen bis zum Jahr 2040 nicht mehr verringern und konstant bei 19% bleiben. Die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt Stuttgart hatte von 2010 bis 2018 kontinuierlich zugenommen, stagnierte in 2019 und nimmt nun seit Anfang 2020 fast durchgängig ab. So lebten Ende 2021 noch knapp 604.000 Einwohner in Stuttgart. In Bad Cannstatt sank die Einwohnerzahl in 2021 ebenfalls um rund 900 Personen auf knapp 69.500 Einwohner.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2019 fast 5,357 Millionen Privathaushalte. Nach einer Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045 um etwa 190.000 auf rund 5,552 Millionen ansteigen, erst dann wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 mit rund 5,542 Millionen könnte somit um etwa 180.000 höher liegen als 2019. Dabei wird sich der Trend hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten – wenn auch etwas abgeschwächt – künftig fortsetzen. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird hingegen weiter abnehmen. Dementsprechend wird die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt von 2,09 in 2020 auf 2,02 in 2050 sinken. Die Zahlen zur landesweiten Entwicklung geben jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. So lag 2019

der Anteil der Einpersonenhaushalte im Stadtkreis Stuttgart bei 52,1%, in der Region Heilbronn – Franken jedoch nur bei 36,4%. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen lag hingegen in der Region Heilbronn – Franken bei 31,0% (in der Region Nordschwarzwald sogar nur bei 30,2%) und im Stadtkreis Stuttgart bei 21,2%.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0%. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basis-effekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe stieg 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,7% auf 14,71 Milliarden Euro. Ebenso erhöhte sich die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen in 2021 auf 47.367 Einheiten. Ein Plus von fast 8% gegenüber 2020.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## 1.2 Geschäftsentwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung des Vorjahres hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang führten wir in 2021 umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Insgesamt hatten wir in 2021 mit Instandhaltungskosten in Höhe von rund T€ 4.000 gerechnet. Für die bis zum 31.12.2021 eingeplanten und auf Grund von Verzögerungen in den Lieferketten nicht realisierbaren Maßnahmen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 255 gebildet, so dass letztendlich eine Einsparung von rund T€ 72 zu verzeichnen war.

Die Sanierung der Abwasserkanäle in unserem Wohngebiet Neugereut konnte im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Damit haben wir alle Abwasserleitungen unseres Gebäudebestandes saniert. Von der im Vorjahr zum 31.12.2020 gebildeten Rückstellung für die Kanalsanierung in Höhe von T€ 56,4 wurden im Berichtsjahr rund T€ 29 verwendet. Darüber hinaus konnten nach der Fertigstellung der Kanalsanierung Rückstellungen in Höhe von rund T€ 27,4 aufgelöst werden.

Der von uns prognostizierte Jahresüberschuss von T€ 400 wurde um rund T€ 919 übertroffen, so dass wir letztendlich einen Jahresüberschuss von rund T€ 1.319 erzielt haben. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die höheren Mieterlöse von rund T€ 216, die höheren sonstigen Erträge von rund T€ 130 (in erster Linie auf Grund der Auflösung von Rückstellungen), die höheren Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen von rund T€ 55 sowie die unter der Prognose liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund T€ 187. Darüber hinaus haben wir einen Teilschuldenerlass in Höhe von T€ 1.710 für die energetische Sanierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 erhalten. Auf Grund aktueller Bewertungsvorschriften wurde ein Teil des Teilschuldenerlasses als sonstiger betrieblicher Ertrag gebucht. Der letztendliche Ertragsanteil lag rund T€ 47 über der Prognose, so dass sich der positive Trend beim Ergebnis auch hierdurch verstärkt hat.

Die Sollmieten haben sich um rund T€ 363 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung sowie auf durchgeführte Mietanpassungen für einen

Teil unserer Bestandsverträge zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir 150 Wohnungen neu belegt. Bei rund 21,0% 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 Abschluss der Arbeiten in den Außenanlagen im 2. Quartal 2021 wurde die Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 in Stuttgart-Neugereut fertig gestellt. Mit der Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 konnten wir termingerecht im 2. Quartal 2021 beginnen und die Arbeiten in den Wohnungen bis zum Bilanzstichtag im Wesentlichen abschließen. Für das 2. Quartal 2022 ist der Abschluss der Arbeiten an den Außenanlagen sowie der Dämmung der Kellerdecken vorgesehen.

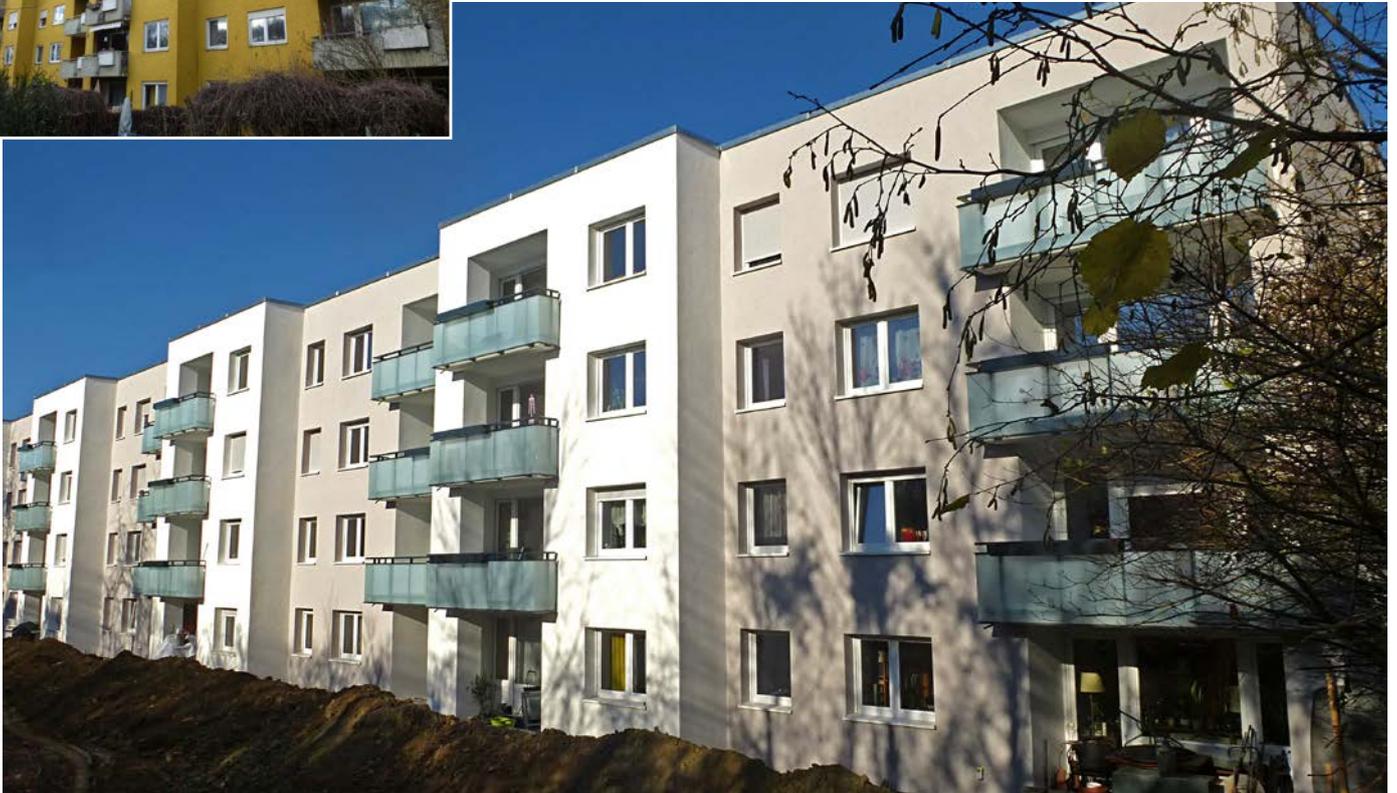
Die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten in Höhe von rund T€ 3.730 für die Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 und des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 sowie für die vorbereitenden Maßnahmen im Regenpfeiferweg 15 bis 21 wurden zunächst durch Eigenmittel finanziert. Für die Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 haben wir im Jahr 2021 noch Fremdmittel in Höhe von T€ 1.800 abgerufen.

Das Finanzergebnis verbessert sich von T€ -814,2 im Vorjahr auf T€ -668,6 im Berichtsjahr. Ursache hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 145,6.

Die Deutsche Bundesbank hat uns mit Schreiben vom 14.10.2021 erneut die Notenbankfähigkeit der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG bescheinigt. Laut der Deutschen Bundesbank wird ein Unternehmen dann notenbankfähig, wenn es hohen Bonitätsanforderungen gerecht wird.



Der Regenpfeiferweg 9 bis 13 erstrahlt in neuem Glanz.



Vorher-Nachher-Betrachtung des energetisch modernisierten Regenpfeiferwegs 20 bis 26.

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr um eine Person reduziert, da sich derzeit ein Mitarbeiter seit mehr als 18 Monate im Krankenstand befindet und auf Grund von gesetzlichen Vorgaben daher nicht mehr bei der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu berücksichtigen ist. Der Anstieg der Personalkosten von T€ 85,6 ist auf die tariflichen Anpassungen der Vergütungen 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 2021 aus.

## **1.3 Lage der Gesellschaft**

### **1.3.1 Vermögenslage**

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Stichtag hat sich die Bilanzsumme um T€ 214,4 erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 auf 2.191 reduziert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 15 Anteile auf insgesamt 37.926 Anteile gesunken. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder haben sich um € 409,24 auf € 5.969.229,76 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.

**Vermögensstruktur**

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	61.721,1	87,2	62.702,2	88,9	-981,1
Finanzanlagen	363,5	0,5	363,5	0,5	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	3.146,2	4,4	2.962,7	4,2	183,5
Übriges Umlaufvermögen	1.880,2	2,7	176,6	0,2	1.703,6
Flüssige Mittel	3.661,3	5,2	4.357,6	6,2	-696,3
Rechnungsabgrenzung	6,7	0,0	2,2	0,0	4,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.779,0</b>	<b>100,0</b>	<b>70.564,8</b>	<b>100,0</b>	<b>214,2</b>

**Kapitalstruktur**

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Eigenkapital</b>	<b>28.526,9</b>	<b>40,3</b>	<b>27.375,6</b>	<b>38,8</b>	<b>1.151,3</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	2.204,2	3,1	1.923,1	2,7	281,1
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.808,6	50,6	37.177,1	52,7	-1.368,5
Erhaltene Anzahlungen	3.287,8	4,7	3.213,6	4,6	74,2
Übrige Verbindlichkeiten	931,7	1,3	855,7	1,2	76,0
Rechnungsabgrenzung	19,8	0,0	19,7	0,0	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.779,0</b>	<b>100,0</b>	<b>70.564,8</b>	<b>100,0</b>	<b>214,2</b>

### 1.3.2 Finanzlage

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

	2021	2020	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Jahresüberschuss</b>	1.319,0	795,7	523,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.444,7	2.352,4	92,3
- Aktivierte Eigenleistungen	-51,3	-66,7	15,4
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	225,9	172,1	53,8
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	1,9	1,1	0,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0,0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>3.940,2</b>	<b>3.254,6</b>	<b>685,6</b>

Der Cash Flow erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr – insbesondere bedingt durch den höheren Jahresüberschuss und die höheren Abschreibungen – um T€ 685,6.

Die Genossenschaft verfügt über freie Beleihungsspielräume von insgesamt rund T€ 92.290. Davon entfallen rund T€ 17.604 auf Revalutierungsspielräume von bereits

durch Grundpfandrechte gesicherte Darlehen sowie rund T€ 74.686 auf weitere Reserven aus den im Jahr 2015 vorgenommenen Ertragswertermittlungen. 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:

	2021	2020	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	2.738,3	2.788,2	-49,9
Betreuungstätigkeit	29,2	26,4	2,8
Kapitaldienst	-44,7	-43,4	-1,3
Deckungsbeiträge insgesamt	2.722,8	2.771,2	-48,4
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	-2.374,1	-2.261,2	-112,9
Betriebsergebnis	348,7	510,0	-161,3
Übrige Rechnung	970,3	285,7	684,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.319,0</b>	<b>795,7</b>	<b>523,3</b>

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um T€ 49,9 reduziert. Dieser Rückgang ist auf den Anstieg bei den Instandhaltungsaufwendungen zurück zu führen. Dem stehen höhere Mieterlöse sowie geringere Zinsaufwendungen für den Gebäudebestand unserer Genossenschaft gegenüber. Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund T€ 304,0 ergaben sich hauptsächlich auf Grund modernisierungsbedingter Leerstände sowie den modernisierungsbedingten Mietminderungen. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 1,9 und liegen damit bei lediglich 0,02% 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€ -43,4 auf T€ -44,7 verschlechtert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die angefallenen Verwahrgebühren für unser Bankguthaben.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen **ordentlichen Betriebsfunktionen** ergibt im Jahr 2021 einen Überschuss von T€ 2.722,8 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 48,4 reduziert.

Der **gesamte Verwaltungsaufwand** erhöht sich um T€ 112,9 auf nunmehr T€ 2.374,1. Dieser Anstieg resultiert größtenteils aus den einmalig angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Q5 NeckarPark, den höheren EDV-Kosten und dem Anstieg der planmäßigen Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Deckungsbeitrag von T€ 970,3 ab. Der Anstieg um T€ 684,6 resultiert im Wesentlichen aus dem im Jahr 2021 gewährten Teilschuldenerlass für die energetische Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12.



Fußball-Camp 2021

## 1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		%	% Vorjahr
<b>Rentabilitätskennzahlen</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,8	2,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	4,6	2,9
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,9	1,1
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,7	89,4
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,2	88,9
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	12,3	10,6
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	125,4	135,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	50,6	52,7
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,5	104,8
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,3	38,8
		€/%	€/% Vorjahr
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,69	7,43
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Miteinheiten (ME)}}$	8,8	7,0
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der ME}}$	2,2	2,2
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	2,86	2,48

## 1.5 Prognosebericht

Auf Grund von Mietanpassungen im Bestand rechnen wir für das Jahr 2022 mit Sollmieten von ca. T€ 10.680. Für das Jahr 2023 erwarten wir – ebenso bedingt durch Mietanpassungen im Bestand – einen Anstieg der Sollmieten auf rund T€ 10.790.

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 2022 und 2023 sind folgende wesentliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben geplant:

Modernisierung Regenpfeiferweg 20 – 26, Abschluss Außenanlage, Dämmung Kellerdecke Jahr 2022	T€ 333,0
Erwerb Grundstücksanteil Q5 NeckarPark Jahr 2022	T€ 2.148,1
Planungsleistungen Q5 NeckarPark Jahr 2022	T€ 1.200,0
Modernisierung Regenpfeiferweg 15 – 21 inklusive der Tiefgarage Jahr 2022/2023	T€ 6.950,0

Im 2. Quartal 2021 haben wir mit der energetischen Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 begonnen. Die Arbeiten in den Wohnungen konnten 2021 abgeschlossen werden. Derzeit werden noch die restlichen Arbeiten an der Außenanlage sowie die Dämmung der Kellerdecke durchgeführt.

Die Modernisierung des Regenpfeiferwegs 20 bis 26 werden wir mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 2.800 und Eigenkapital in Höhe von T€ 800 finanzieren. Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Fremdmittel abgerufen. Im 1. Quartal 2022 haben wir zwischenzeitlich ein Abruf in Höhe von T€ 2.350 durchgeführt. Für die energetische Modernisierung des Regenpfeiferwegs 15 bis 21 im unbewohnten Zustand sind Fremdmittel in Höhe von T€ 5.100 und Eigenmittel von T€ 1.850 eingeplant. Der Kauf des Grund-

stücks Q5 Süd im NeckarPark 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 fünf Forwardvereinbarung für die Jahre 2022 und 2023 mit einem Volumen von rund T€ 4.100 abgeschlossen. Die dadurch realisierte Einsparung werden wir für die schnellere Tilgung der Darlehen nutzen.

Für das Grundstück Q5 im NeckarPark wurde am 10.03.2020 ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen. Auf dem Grundstücksteil unserer Genossenschaft sollen voraussichtlich 42 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstehen. Laut Kaufvertrag sollte der voraussichtliche Restkaufpreis sowie die Erschließungskosten zum 31.12.2021, frühestens aber mit der Übergabe des Grundstücks bezahlt werden. Bis zur Erstellung des Jahresabschlusses stand der Übergabetermin noch nicht fest. Ursprünglich sollte die Planung des Neubaus zu großen Teilen im Jahr 2021 erfolgen. Auf Grund von erforderlichen Abstimmungen mit den städtischen Ämtern sind zeitliche Verzögerungen eingetreten. Zwischenzeitlich konnten aber die offenen Punkte geklärt werden. Wir rechnen derzeit damit, dass die Planungsarbeiten im Jahr 2022 soweit voranschreiten, dass wir eine Baugenehmigung beantragen können. Auf Grund von baulichen Auflagen rechnen wir derzeit mit einem möglichen Baubeginn im Jahr 2023.

Durch die hohen energetischen Investitionen in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie durch die Nutzung von alternativen Energiequellen möchten wir einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt leisten und nachhaltig wirtschaften, damit auch kommende Generationen gut, sicher und sozial verantwortlich bei uns wohnen können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2022 entspricht dem im letzten Herbst beschlossenen Wirtschaftsplan. In diesem sind moderate Preissteigerungen berücksichtigt.

Trotz der umfangreichen energetischen Modernisierung des Regenpfeiferweg 15 bis 21 erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rd. T€ 400 und für das Geschäftsjahr 2023 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%.

Bedingt durch den zu erwarteten geringeren Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Rückgang der Eigenkapitalrentabilität auf unter 2%. Die für das Jahr 2022 geplante Neuaufnahme von Modernisierungsdarlehen für den Regenpfeiferweg 15 bis 21 und den Regenpfeiferweg 20 bis 26 wird nach Abzug der planmäßigen Tilgung sowie der Gutschrift des Teilschuldenerlasses zu einem Anstieg des Fremdkapitals in Höhe von rund T€ 930 führen. Wir rechnen daher mit einem geringfügigen Rückgang der Eigenkapitalquote. Die aktuellen Wirtschaftspläne sehen den Erwerb des Grundstücks Q5 Süd im NeckarPark nun bis zum 31.12.2022 vor. Der Kaufpreis sowie die Anschlusskosten sollen mit Eigenmitteln finanziert werden. Durch die Kaufpreiszahlung und die Verrechnung des Teilschuldenerlasses erwarten wir einen Rückgang der Umlaufintensität auf rund 6%.

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 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 unseren Bauvorhaben verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnte ein Anstieg der Mietausfälle eintreten. Derzeit gehen wir jedoch nicht davon aus, dass es im Laufe des Geschäftsjahres 2022 wesentliche Einflüsse auf unser Geschäftsgeschehen geben wird.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres

Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Darüber hinaus könnte der Krieg in der Ukraine mittelfristig zu einem dauerhaften Anstieg bei den Rohstoffkosten sowie einem Anstieg der Zinsen führen.

## 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 7,48 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gegenüber der im Stuttgarter Mietspiegel festgelegten marktüblichen Mieten noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Die Erlösschmälerungen resultieren überwiegend aus sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerständen.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass unser Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folgen hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand durch Sanierungen, Modernisierungen und Ersatzbebau-

ungen 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, da wir für die in diesen Zeitraum erforderlichen Anschlussfinanzierungen bereits Forwardvereinbarungen abgeschlossen haben. Bei diesen Abschlüssen werden die realisierten Einsparungen für die schnelle Tilgung der Darlehen genutzt, so dass diese nach dem Ende der erneuten Zinsfestschreibung voll getilgt sind. Auf Grund des von der EZB angekündigten schnellen Ausstiegs aus dem Ankauf von Anleihen sowie der derzeitigen Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine rechnen wir derzeit wieder mit steigenden Zinsen.

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

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

#### **1.6.2.2 Betreuungstätigkeit**

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

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

#### **1.6.2.3 Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken**

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

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

#### **1.6.3 Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente**

Zum Bilanzstichtag bestehen fünf Forwardvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 4.100 für die Jahre 2022 und 2023.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

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

#### **1.6.4. Risiken in Bezug auf die Energiepreise und den Ukraine-Krieg**

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- 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 könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsgespässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mit hin Betriebskosten der Mieter führen. Für einen Großteil unserer Mieter erwarten wir bis 2024 keine negative Auswirkung auf die Betriebskosten. Dies vor dem Hintergrund, dass es im Zuge der Corona-Krise im Jahr 2020 zu einem Einbruch bei den Energiepreisen kam und wir das damals günstige Marktumfeld genutzt haben, um für die Jahre 2022 bis 2024 die Preise für Erdgas mit einem Versorger langfristig zu vereinbaren. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass der Versorger seine Lieferzusage für die Jahre 2022 bis 2024 nicht zu den vereinbarten Konditionen einhält.

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

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

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

## 2. SONSTIGE ANGABEN

### 2.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

#### Der Vorstand

Bad Cannstatt, 11. April 2022

gez. Peter Hasmann

gez. Thomas Kermes

# ÖKOLOGISCH AKTIV

In 2021...



...erweiterten wir unseren umfangreichen Bestand an **Photovoltaikanlagen** um 4 weitere Anlagen im Regenpfeiferweg 20 bis 26 mit 90 kWp.



...stellten wir den Fuhrpark unserer Maler auf **E-Mobilität** um.



...legten wir – verteilt auf unsere Wohngebiete – mehrere **Bienenweiden** an.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit der Mitgliederversammlung 2021, welche aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden musste, schieden turnusgemäß Herr Dr. Andreas Göritz, Herr Johann Geyer und Herr Götz Krone aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei genannten Personen kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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

<b>Vorsitzender</b>	Dr. Andreas Göritz
Stellvertr. Vorsitzender	Joachim Rybinski
Schriftführer/-in	Götz Krone/Manuela Hellstern

## Präsidialausschuss

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

## Prüfungsausschuss

Vorsitzender	Joachim Rybinski
Beisitzerin	Manuela Hellstern
Beisitzerin	Angelika Metke

## Bestandsausschuss

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

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht sowie sich intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst. Dementsprechend fanden im Berichtsjahr 11 Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, davon sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Von den sieben gemeinsamen Sitzungen fanden zwei als Präsenzveranstaltung 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 Regenpfeiferwegs 15 bis 21 in Stuttgart-Neugereut, die Vorarbeiten (insb. die Begleitung der Mehrfachbeauftragung sowie die Erstellung eines genehmigungsfähigen Baugesuchs) für die Bebauung des NeckarPark-Grundstücks Q5 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen sowie die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung und die Umsetzung der Mitgliederversammlung des Jahres 2021 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 19.04.2021 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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. Ferner beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in 2021 mit den Kosten der Modernisierung des Rohrdommelwegs 2 bis 12 sowie den EDV-Kosten der letzten Jahre. Bei beiden Punkten kam der Prüfungsausschuss zu dem Ergebnis, dass die Kosten nachvollziehbar sind. Darüber hinaus sieht der Prüfungsausschuss bezüglich der EDV-Kosten – aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung und den steigenden gesetzlichen Anforderungen – die Notwendigkeit zusätzlicher Investitionen. Des Weiteren befasste sich der Prüfungsausschuss mit der ordnungsgemäßen Durch-



Der Aufsichtsrat

führung der Mitgliederversammlung 2021 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 ordnungsgemäß. Ebenfalls hat der Prüfungsausschuss den Wirtschaftsplan 2022 vor Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich vorbesprochen. Dadurch wurde eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit erzielt.

Der Bestandsausschuss hat im Berichtsjahr 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie keine Begehungen von Gebäuden und Außenanlagen der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG durchgeführt.

Im Präsidialausschuss wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG in den nächsten Jahren besprochen.

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

Der Vorstand legte den Jahresabschluss und den Lagebericht des Jahres 2021 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 03.05.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt. Rechtsgrundlage hierfür ist wie bereits in den Jahren 2020 und 2021 der Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die darin enthaltene COVID-Sonderregelung wurden durch die Artikel 15 und 16 Aufbauhilfegesetz 2021 (AufbauHG2021) bis zum 31.08.2022 verlängert. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat einstimmig der Mitgliederversammlung der Verteilung des Bilanzgewinns – wie vorgeschlagen – zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in 2021 war jederzeit konstruktiv und sehr gut.

Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 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 2020 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 2022 scheidern turnusgemäß Frau Angelika Metke, Herr Joachim Rybinski sowie Herr Michael Huppert 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 2021 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.

