

# Geschäftsbericht 2014



Bauvereinigung Vaihingen/F. und  
Umgebung eG



# Impressionen 2014



Vorwort	4
Die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG auf einen Blick	6
Organe der Genossenschaft	7
<b>Bericht des Vorstands</b>	8
Mitgliederversammlung	8
Kinderfest	10
Modernisierungen	12
Informationen rund ums Wohnen	14
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	16
<b>Lagebericht</b>	17
A. Grundlagen des Unternehmens	17
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	17
II. Ziele und Strategien	19
B. Wirtschaftsbericht	19
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
II. Geschäftsverlauf	23
III. Lage	24
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	30
C. Nachtragsbericht	33
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	33
I. Prognosebericht	33
II. Risikobericht	35
III. Chancenbericht	37
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	38
<b>Jahresabschluss</b>	39
Bilanz	40
GuV	42
Anhang	43



Axel Schaeferacker  
hauptamtliches Vorstandsmitglied

**Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner  
und Freunde der Bauvereinigung  
Vaihingen/F. und Umgebung eG,**

der Jahresabschluss 2014 ist vollbracht und wir freuen uns Ihnen die aktuellen Zahlen mit Hilfe dieses Geschäftsberichts zu präsentieren.

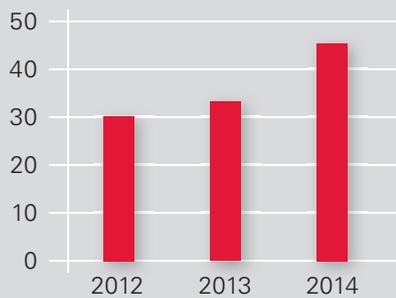
Doch was wäre ein Geschäftsbericht, bestünde er rein aus einem Zahlenwerk. Das vergangene Jahr war ereignisreich. Wir berichten natürlich auch über alle Neuigkeiten und Highlights, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Die Kommunikation mit unseren Mitgliedern, den Geschäftspartnern und Freunden des Unternehmens liegt uns sehr am Herzen und ist Teil unserer Unternehmensphilosophie. Daher ist es uns wichtig, den Geschäftsbericht unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Sie so informativ wie möglich zu gestalten.

Ein wichtiges Thema des letzten Jahres war die Installation von Rauchwarnmeldern. In einigen Bundesländern besteht schon seit Jahren ein Gesetz zur Anbringung von Rauchwarnmeldern in Schlafräumen und Fluchtbereichen.

Zum 1. Januar 2015 hat das Land Baden-Württemberg nachgezogen und ebenfalls eine gesetzliche Grundlage für eine Rauchwarnmelderpflicht geschaffen. Den Großteil an Geräten konnten wir bis Ende des Jahres 2014 installieren lassen, ein geringer Teil an Nachzüglern wurde auf den Anfang des Jahres 2015 verlegt.

Zentrale Themen, die uns in diesem Jahr beschäftigt haben, waren unsere Modernisierungsmaßnahmen in der Schießmauerstraße 20|24 und im Holderbuschweg 7|9. Das Gesamtinvestitionsvolumen von TEuro 887,0 konnte an die Vorjahre anknüpfen. Mit einem Bilanzgewinn von TEuro 143,7 konnten wir das Genossenschaftsjahr positiv beenden.

Teilnehmerzahl Kinderfest



Auch unsere Veranstaltungen erfreuten sich wieder einmal großer Beliebtheit.

Zur Mitgliederversammlung am 27. Mai 2014 begrüßten der Vorstandsvorsitzende Axel Schaeferacker und der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Fernath 63 Mitglieder und 25 Gäste. Das Comedy-Artisten-Duo Digga & Schorsch sorgte an diesem Abend für eine aufgelockerte Stimmung und umrahmte auf amüsante Art den Ablauf der Regularien.

Ganz besonders aber freut uns die jährlich steigende Teilnehmerzahl zu unseren Kinderfesten. Waren es zur Pilotveranstaltung 2012 noch ca. 30 Kinder, kamen im vergangenen Jahr bereits 45 Kinder mit Ihren Familien.

Das Fest hat sich positiv zu einem festen Bestandteil auf der Jahresagenda der Genossenschaft und zu einer beliebten Familienveranstaltung für unsere Mitglieder entwickelt.

Mit Sicherheit hat zu dieser positiven Entwicklung auch unser Informationsfluss über die Mieterzeitschrift „WeitBlick“ beigetragen. Dieses Medium ermöglicht es uns, unsere Mitglieder und Mieter dreimal jährlich über die aktuellen Entwicklungen und Geschehnisse der Genossenschaft zu informieren. Der „WeitBlick“ ist somit ein wichtiger Bestandteil unserer Kommunikationspolitik.

Den Erfolg des Unternehmens haben wir dem Engagement vieler zu verdanken. Vor allem bedanken wir uns an dieser Stelle bei den Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf die Umsetzung vieler weiterer gemeinsamer Projekte und blicken freudig in die Zukunft.

Der Vorstand

**Zahlen und Fakten:**

Gründungsjahr:	1928
Mitglieder:	339
Genossenschaftsanteile:	892
Mieteinheiten:	251
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart



**Mitgliedschaften:**

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Integrative Wohnformen e. V.
Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

In wirtschaftlich und politisch schwieriger Zeit fanden sich wie so oft Menschen in der Solidargemeinschaft einer Genossenschaft zusammen, um mit gemeinsamen Anstrengungen preiswerten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. So auch im Jahr 1919, als die „Baugenossenschaft Vaihingen/F. GmbH“ mit etwa 400 Mitgliedern ins Leben gerufen wurde. Wie bei so vielen Genossenschaften zu dieser Zeit, waren der Selbsthilfegedanke und die Gemeinnützigkeit ein wichtiger Antriebsgrund. Nach der Fertigstellung von 16 Wohnungen kam es 1926 trotz des verheißungsvollen Beginns aus wirtschaftlichen Gründen zur Liquidation. Ab 1926 entstanden unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsfürsorge im Reichsbund Deutscher Mieter e. V.“ weitere Wohngebäude, ehe am 05. September 1928 mit Hilfe von 24 Mitgliedern die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG gegründet wurde. Ab diesem Zeitpunkt ging es kontinuierlich bergauf.

In der außerordentlich starken Entwicklungsphase der 30er Jahre, als die Gemeinden Vaihingen und Rohr zusammengelegt wurden und auf 18.000 Einwohner angewachsen waren, leistete die Bauvereinigung Vaihingen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Nicht minder

wichtig waren die Aktivitäten der Genossenschaft in der Nachkriegszeit des 2. Weltkriegs, als der Zustrom von Evakuierten, Flüchtlingen und Vertriebenen die Stadt Stuttgart vor Aufgaben stellte, die sie unmöglich alleine bewältigen konnte. Aus der großen Wohnungsnot heraus galt es, neues Leben aus den Ruinen zu erwecken. Mit der tatkräftigen Unterstützung der Mitglieder wurde der Wiederaufbau vorangetrieben. In den Folgejahren kamen viele weitere „Bausteine“ hinzu: Seit der Gründung wurde Wohnraum für insgesamt 750 Menschen geschaffen. Bis zum heutigen Tag zählt die Genossenschaft 250 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 339 Mitglieder. Auch wenn sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit geändert haben, die Kernaufgabe, guten, bezahlbaren und langfristig vermietbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, ist geblieben.

Seit 2009 ist die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG neben der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG Mitgesellschafterin der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Diese übernimmt seit 1998 die gesamte Geschäftsbesorgung für die Bauvereinigung Vaihingen.

## Vorstand

Vorstandsvorsitzender



**Axel Schaeferacker**  
Dipl. Betriebswirt

Vorstand (nebenamtlich)



**Ingeburg Kelsch**  
Kfm. Angestellte

## Aufsichtsrat



(v.l.n.r.)  
**Friedemann Hellenschmidt**  
**Karin Azza**  
**Jens Holzwarth**  
**Volker Fernath**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)  
**Manfred Mögler**  
**Iris Ripsam** (nicht abgebildet)

## Mitarbeiter (der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH)

Sekretariat und  
Mitgliederverwaltung



**Helga Meyer**

Hausbewirtschaftung und  
Mietwohnungsverwaltung



**Jochen Maier**

Gebäudebestandsbetreuer



**Oskar Lutz**



### Auf einen Blick

#### Tag der Veranstaltung

27. Mai 2014

#### Uhrzeit

18:00 – 21:00 Uhr

#### Ort

Häussler Bürgerforum

#### Stimmberechtigte Mitglieder

63

#### Gäste und Begleitpersonen

25

#### Unterhaltungsprogramm

Digga & Schorsch

### Das Event

Für uns ist dieser Tag immer ein ganz besonderes Highlight. Einmal im Jahr kommen die Mitglieder zusammen, um sich ein Bild über die Entwicklung der Genossenschaft zu machen aber auch, um mit Nachbarn und Freunden einen unterhaltsamen Abend zu verbringen.

Jedes Mitglied kann die Partnerin oder den Partner mitbringen.

Für eine leckere Verköstigung sorgte auch im Jahr 2014 die Firma Knoll mit einem vielfältigen Buffet.

Den besonderen Höhepunkt bescherten uns die Comedy-Artisten Digga & Schorsch. Mit viel Witz, Mut und positiver Energie zauberten sie den Gästen ein Lächeln ins Gesicht.



## Mitgliederversammlung

### Offizieller Teil

Am 27. Mai 2014 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Fernath 63 stimmberechtigte Mitglieder sowie 25 Begleitpersonen und Gäste zur Mitgliederversammlung. Nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit der Versammlung, gedachte die Mitgliederversammlung der verstorbenen Mitglieder mit einer Schweigeminute. Danach wurde das Mitglied Ursula Kienzler für Ihre 50-jährige Mitgliedschaft geehrt.

### Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2013. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von TEuro 622,5 für Modernisierungen und Instandhaltungen einiger Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 39,00 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Er legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 von rund 8,8 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 66,3 % der Bilanzsumme dar. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2013 zudem einen Bilanzgewinn von rund TEuro 142,5. Aus diesem Gewinn des Jahres 2013 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den





Axel Schaefenacker  
Vorstandsvorsitzender



Herr Fernath  
Aufsichtsratsvorsitzender



Die Mitglieder des Aufsichtsrats: (v. l. n. r.) Friedemann Hellenschmidt, Karin Azza, Jens Holzwarth, Volker Fernath, Manfred Möggle, (Iris Ripsam: nicht abgebildet)

Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 5.697 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaefenacker berichtete zudem über weitere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2013 wie dem zweiten Kinderfest der Genossenschaft im Bürgerhaus Lauchhau-Lauchäcker.

#### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Volker Fernath berichtete über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr. Alle Aufgaben wurden pflichtgemäß erfüllt. Er dankte den anwesenden Aufsichtsräten und den Vorständen für die gemeinsame Zusammenarbeit.

#### Bericht über die gesetzliche Prüfung

Herr Friedemann Hellenschmidt, Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats, stellte den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 vor.

Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Erfordernissen und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen.

#### Entlastung

Die Versammlung fasste die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 sowie zur Verwendung des Bilanz-

gewinnes des Geschäftsjahres 2013. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

#### Wahlen

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2014 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Friedemann Hellenschmidt und Karin Azza.

Beide Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Versammlung einstimmig für die Dauer von weiteren drei Jahren gewählt.

#### Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft:

Ursula Kienzler

50

#### Wir trauern um

Theresia Bottesch  
Otto Egeler  
Franz Steidel



## Kinderfest

Am 25. Juli 2014 veranstaltete die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG gemeinsam mit der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG das mittlerweile dritte Kinderfest.

Das Motto in diesem Jahr lautete

### Urwald-Expedition

Von 14.00 bis 17.00 Uhr wurde im Feuerwehrmagazin Büsnau vor allem fleißig gebastelt. Zudem gab es einen Foto- und Schminkstand, ein Urwald-Expertenteam, eine Hüpfburg und für jeden Hunger die richtige Mahlzeit. Abgerundet wurde die Expedition durch das neuste Liedertheaterstück von Christof Altmann und seiner Frau Vladislava. Anschließend wurde jedes Kind mit einer Urwald-Survival-Box ausgestattet.

### Dschungeltier-Wettbewerb

Auch in diesem Jahr gab es einen Wettbewerb. Kreativität war gefragt. Gebastelt wurden Urwald-Tiere mit eigener Namensgebung. Dabei entstanden die ausgefallensten Kreaturen. Die Entscheidung der Jury fiel aufgrund der großen Vielzahl an kreativen Dschungel-Tieren so schwer, dass am Ende sogar vier Plätze, statt ursprünglich drei, vergeben wurden.

Nach nur drei Jahren hat sich das Kinderfest zu einem festen Bestandteil der Genossenschaft etabliert und wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen. Die Genossenschaft freut sich über dieses großartige Feedback und blickt schon auf das nächste Kinderfest in 2015 unter dem Motto „**Willkommen im Zauberland**“.



## Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die steti-  
ge Instandhaltung, Modernisierung und Weiter-  
entwicklung unserer Liegenschaften ein großer  
und wichtiger Bestandteil. Knapp 50 % unserer  
Mieteinnahmen werden unmittelbar in den Be-  
stand reinvestiert. Dies kommt somit unseren  
Mietern zugute und sorgt für eine Verbesserung  
der Wohn- und Lebensqualität.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Instand-  
haltung rund TEuro 855,0 aufgewendet.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren ist  
diese Investitionssumme sehr hoch und bestä-  
tigt die Wichtigkeit im Unternehmensprozess.



### Sanierungsmaßnahme

#### Schießmauerstraße 20 und 24

Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2014  
wurde in der Schießmauerstraße 20 und 24  
durchgeführt. Die intensive Sanierung beinhalte-  
te vor allem:

- die Sanierung aller Bäder und Toiletten
- den Austausch der Kaltwasserleitungen mit  
Einbau von Wohnungswasserzählern
- die Erneuerung der Abwasserleitungen
- die Erneuerung bzw. das Versetzen der  
Badezimmertür samt Umfassungszarge
- die Erneuerung der Gasversorgungsleitungen  
und -steigleitungen
- die Erneuerung der Hauselektrik mit  
Steigleitungen
- die Verlegung der Elektro-Unterverteilungen  
vom Treppenhaus in die Wohnungsflore
- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- das Tapezieren und Streichen der Wand-  
und Deckenflächen in den Wohnungsfloren
- die Sanierung der Treppenhäuser
- die Neuinstallation einer Waschküche

#### Details:

• Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	7.108
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	4.020
• Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen (Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung des Elektrostandards)	Euro	63.089
• Laufende, ungeplante Instandhaltung	Euro	78.849
• Großsanierungsmaßnahmen	Euro	649.396
• Weitere Einzelmaßnahmen	Euro	52.495

**Summe** Euro **854.957**

**Gesamtinvestitionen in 2014:** Euro 389.497

**Wohneinheiten:**

12



### Sanierungsmaßnahme

#### Holderbuschweg 7|9

Einen weiteren Schwerpunkt im Jahr 2014 bildete die Fortsetzung der Sanierung der Liegenschaft Holderbuschweg 7|9. Die Sanierung beinhaltete vor allem:

- die Ausstattung des gesamten Gebäudes mit einem Wärmedämmverbundsystem
- die Sanierung der kompletten Außenanlage inklusive der Sitzbänke
- die Erneuerung der Terrassen

**Gesamtinvestitionen in 2014:** Euro 259.898

**Wohneinheiten:** 21

### Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2015 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. TEuro 780,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Modernisierung der Badezimmer und Treppenhäuser der Liegenschaften Schießmauerstraße 22 und 28 mit insgesamt 12 Einheiten. Hierfür sind ca. TEuro 440,00 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 75,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 60,0 vorgesehen. Für Dachinstandsetzungen, die Ausführung von Schönheitsreparaturen, die Erneuerung von Wohnungsheizungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen und diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 205,0 bereitgestellt.



## Informationen rund ums Wohnen



### Installation Rauchwarnmelder 2014

Rauchwarnmelder können wichtige Lebensretter im Alltag darstellen. Jährlich kommen rund 400 Menschen bei Bränden ums Leben, die meisten davon in Privathaushalten. Meist sind es nicht die Flammen, die zur Todesursache führen, sondern die giftigen Rauchgase. Die Gefahr lauert im Schlaf, deshalb hat der Gesetzgeber nun ein Gesetz zur Rauchwarnmelderpflicht verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2015 sind in jeder Wohnung Baden-Württembergs Schlafzimmer und Fluchtbereiche mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Da uns dieses Thema sehr am Herzen liegt und wir diese Pflicht als Vermieter sehr ernst nehmen, hat die Genossenschaft beschlossen, sämtliche Wohnräume wie Wohnzimmer, Kinderzimmer etc. zusätzlich auszustatten.

Für den Einbau haben wir die Firma techem beauftragt. Alle Wohnungen wurden mit qualitativ hochwertigen Funkrauchwarnmeldern ausgestattet. Der Vorteil liegt darin, dass die jährliche Wartung bequem per Funk durchgeführt wird und die Mieter somit keinen zusätzlichen Termin wahrnehmen müssen.

### Mieterzeitung „WeitBlick“

Wir informieren Sie!

„WeitBlick“ ist das Magazin für die Mitglieder, Mieter sowie Freunde und Geschäftspartner der Genossenschaft. Initiiert wurde dieses Projekt von zehn Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften, die bei dieser Kooperation nunmehr seit sechs Jahren an einem Strang ziehen. Die Auflagengröße bemisst mittlerweile 20.000 Stück pro Ausgabe. Dreimal jährlich werden unsere Mitglieder über Neues rund um die Genossenschaft informiert. Geplante Bauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen sowie aktuelle Aktionen stehen dabei im Vordergrund.



Zudem informiert die Mieterzeitschrift ihre Leser über Wissenswertes aus der Region und gemeinsame Aktivitäten der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften unter dem Dach der Marketinginitiative.

Zusätzlich werden immer wieder neue Themen aus der Nachbarschaft aufgegriffen, wie etwa Backrezepte aus der Nachbarschaft oder verrückte Hobbys. Zudem gibt es in jeder Ausgabe viele praktische Tipps sowie Preisrätsel mit tollen Gewinnen.

### Mit einem Klick

Für alle Mieter und Mitglieder, die sich im Netz über Aktuelles rund ums Wohnen bei der Bauvereinigung Vaihingen informieren möchten, bietet sich unsere Homepage [www.bauvereinigung-vaihingen.de](http://www.bauvereinigung-vaihingen.de) an.

Hier informieren wir über aktuelle Unternehmensdaten und ermöglichen einen Blick auf die derzeit freien Wohnungen. Außerdem stehen dort allen Interessenten die drei letzten „WeitBlick“-Ausgaben, die aktuellen Notfallpläne und Infos über kommende Veranstaltungen zur Verfügung.

Allgemeine Fragen können bequem über das Kontaktformular, spezifische Fragen per E-Mail-Verlinkung direkt an den Ansprechpartner gestellt werden. Ein Belegungsplan für die Gästewohnung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ermöglicht es, schon im Vorfeld alle noch verfügbaren Termine einzusehen. Die Website bietet somit jedem Interessenten die Möglichkeit, sich umfassend über die Genossenschaft zu informieren.



### Wohnen & Leben

Infos zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften in Stuttgart finden Sie auf der Homepage der Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften: [www.stuttgarter-wohnungen.info/](http://www.stuttgarter-wohnungen.info/). Die Initiative wurde von 15 Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, um das Thema „Wohnen & Leben“ innerhalb der Genossenschaft der Öffentlichkeit zugänglicher zu machen.

Mit 18.600 Wohnungen sind die Wohnungsbaugenossenschaften insgesamt einer der wichtigsten Wohnungsanbieter im Raum Stuttgart. Obwohl die Wohnungsbaugenossenschaften nicht nur gutes „Wohnen“ anbieten, sondern ihren Mitgliedern darüber hinaus auch weitere umfangreiche Leistungen offerieren (betreutes Wohnen für ältere oder behinderte Bewohner, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen für junge Familien usw.), wird dies häufig in der Öffentlichkeit gar nicht wahrgenommen. Deshalb unternimmt die Marketinginitiative in Sachen Öffentlichkeitsarbeit seit einigen Jahren zahlreiche Aktionen. Kino- und Radiospots, U-Bahn-Werbung oder die Auslage der bekannten Edgar Freecards sind nur einige Marketingmaßnahmen der letzten Jahre.

Die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften sind dabei Teil eines deutschlandweiten Zusammenschlusses, in dem 426 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 860.000 Wohnungen organisiert sind. Ziel ist es, genossenschaftliches Wohnen bekannter zu machen und die Marke „Genossenschaften“ zu stärken.

In 2014 wurde die Homepage der Stuttgarter Marketinginitiative durch eine Kinderseite erweitert. Die Kids können hier eine Mediathek nutzen, erhalten Tipps und Tricks rund ums Basteln, Spiele für Regentage und eine Vielzahl an Apps. In 2015 wird zudem ein Brettspiel auf den Markt kommen.



## Bericht des Aufsichtsrates

Nach den Bestimmungen der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche wie mündliche Berichte ausführlich über die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden jeweils in getrennter Abstimmung gefasst und protokolliert. Im Jahr 2014 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen. Eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates ergab sich aus der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Wahlen durch die Mitgliederversammlung.

Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren in 2014 der Jahresabschluss über das Geschäftsjahr 2013, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2014, die Planungen für die allgemeine Instandhaltung in 2014 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2013, die Durchführung der Bauvorhaben „Schießmauerstraße 20 und 24“ sowie „Holderbuschweg 7/9“ (beide in Stuttgart-Vaihingen), der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH, Ertragswertberechnungen der Liegenschaften sowie das geplante Abriss-/Neubauprojekt „Holzhauser Straße 5 – 15“ in Stuttgart-Vaihingen. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Geschäftsjahr 2014 nachgekommen. Zu sämtlichen Beratungsgegenständen erfolgten entsprechende Beschlüsse. Die Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Die gesetzliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2013 erfolgte vom 15. September bis 26. September 2014. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 22. Oktober 2014 unterrichtet. Der Prüfungsbericht bestätigt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen sind. Das Rechnungswesen entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht des Geschäftsjahres 2013 entsprachen unter Beachtung einzelner Anmerkungen den gesetzlichen Erfordernissen.

Den Jahresabschluss 2014 mit Anhang und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der vom Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverteilung stimmt der Aufsichtsrat zu und bittet die Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen und den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH für die im Jahr 2014 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 24. März 2015

Volker Fernath

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart. Sie wurde am 05. September 1928 gegründet und unter dem Datum vom 24. September 1928 unter der GnR Nummer 214 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Nach der Satzung der Genossenschaft in der Fassung vom 23. Juni 2004 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 24. November 2004) widmet sich die Genossenschaft vorrangig der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen dazu gemäß § 26 der Satzung die Voraussetzungen.

Der Mitgliederbestand und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile unserer Genossenschaft haben sich in den vergangenen Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Mitglieder	Anteile
2007	305	751
2008	291	744
2009	288	739
2010	299	776
2011	324	869
2012	335	892
2013	338	873
2014	339	892

Die Genossenschaft unterhält keine Zweigniederlassungen. Das Geschäftsgebiet ist auf das Stadtgebiet Stuttgart, insbesondere den Stadtteil Vaihingen begrenzt.

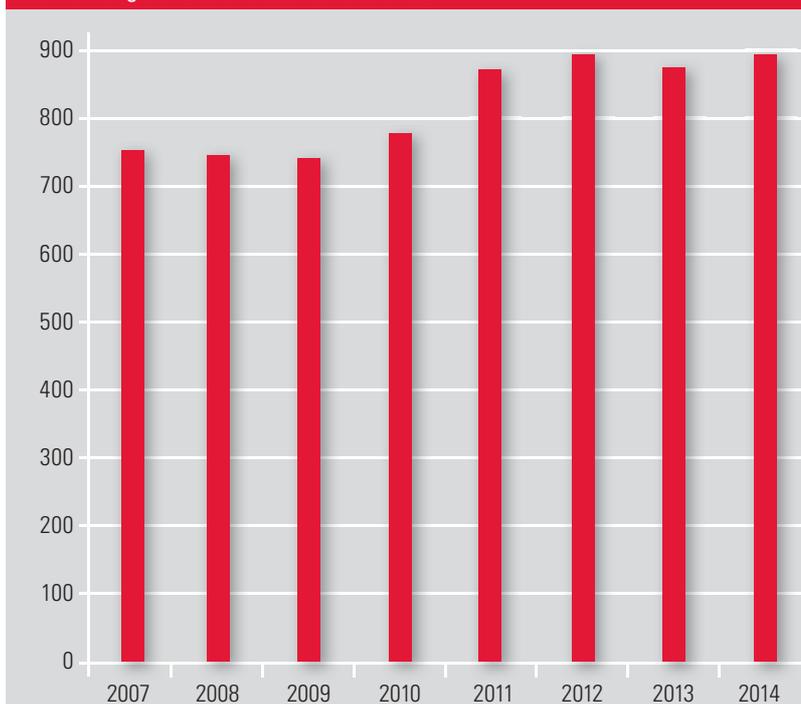
Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Unternehmen verfügt daneben durch Bescheid der Stadt Stuttgart vom 17. Januar 1994 über die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c GewO.

Die Genossenschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern geleitet, davon ist ein Mitglied hauptamtlich tätig.

Die Genossenschaft ist an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 332.000,00. Davon hält die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG 24,70 % und die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG 75,30 %. Zwischen der Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG und der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der mit Wirkung vom 1. Januar 2014 für weitere fünf Jahre verlängert wurde.

Mit Schreiben vom 15. November 1992 hat die Genossenschaft den Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG erklärt und mit Wirkung zum 1. Januar 1991 zur Steuerpflicht optiert. Die Genossenschaft hat die weitere Anwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27. Dezember 2007 geltenden Fassung beantragt.

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007



## II. Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Im Rahmen der Portfoliostrategie werden gemäß einem mehrjährigen Investitionsplan wirtschaftlich rentable Modernisierungen durchgeführt, um die Energieeffizienz der Gebäude zu steigern und den gestiegenen Komfortanspruch der Mieter zu befriedigen. Die Investitionen werden überwiegend aus den Einnahmen der laufenden Geschäftsperioden finanziert. Daneben werden Konzepte entwickelt, abgeschriebene und nicht mehr sanierungsfähige Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Die Genossenschaft trägt dadurch zum Erreichen wohnungspolitischer und energetischer Ziele in der Landeshauptstadt Stuttgart bei.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im I. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % prognostiziert, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 61.000 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014

gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftrags-eingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt hält aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus an.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und kauft ab 2015 auch Staatsanleihen an. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

Die wohnungspolitischen Ziele in Stuttgart streben einen entspannten Wohnungsmarkt an mit einer Wohnbevölkerung, die in etwa der Einwohnerzahl entspricht. Vornehmlich besteht in Stuttgart Bedarf an preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für mittlere und untere

Einkommensgruppen. Nach Einschätzung der Verwaltung errechnet sich ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 1.800 Wohneinheiten, idealerweise sollte davon ca. ein Drittel im Wege des sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden. In diesem Sektor geht die Entwicklung jedoch nur schleppend voran. Im Jahr 2014 wurden für die Stadt Stuttgart lediglich 22 Förderanträge gestellt, nach 138 Wohnungen in 2013. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Die attraktivere Landeswohnraumförderung ab dem 1. Januar 2015 bedingte eine Zurückhaltung der Investoren in 2014. Verteuerungen beim Bauen durch die ökosoziale Novelle der Landesbauordnung (LBO) und andere gesetzliche Auflagen führen mittlerweile zu reinen Baukosten von rund Euro 3.000,00 je qm ohne Grundstücksanteil. In diesen Dimensionen sind Mieten von mindestens Euro 11,00 je qm Wohnfläche notwendig, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

Um dennoch Neubauzuwächse in der beabsichtigten Form zu realisieren, ist beispielsweise die Erhöhung der Siedlungsdichte unerlässlich. Kontraproduktiv dazu sind zu beobachtende Tendenzen, den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Mietwohnungen zugunsten moderner Neubauten durch den Erlass von Erhaltungssatzungen politisch verhindern zu wollen. Mit Veränderungssperren wird an teilweise aus der Vorkriegszeit stammenden baurechtlichen Vorgaben festgehalten, um effiziente Grundstücksausnutzungen durch die Bauherren unmöglich zu machen, dies vor dem Hintergrund einer bevorzugten Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Wie soll selbst eine nicht renditeorientierte Wohnungsbaugenossenschaft unter diesen Vorzeichen modernen, energieeffizienten

und preiswerten Wohnraum erstellen? Mit extrem aufwendigen Bestandssanierungen werden weder den heutigen Bedürfnissen entsprechende Grundrisse noch die angestrebten gemeinsamen Klimaschutzziele verwirklicht. Zudem beliefte sich die Miete nach einer aufwändigen Sanierung vergleichsweise deutlich über der des Neubauniveaus.

Sämtliche Akteure sind im Rahmen des Bündnisses für Wohnen gefordert, praktikable Wege zur Erreichung gemeinsamer Ziele zu finden, losgelöst von ideologisch geprägten Vorstellungen.

In den letzten fünf Jahren bis 2013 drängten rund 24.000 Neubürger in die Landeshauptstadt, resultierend aus innerdeutschen Wanderungen und Zuzügen aus dem Ausland. Diese demografische Entwicklung nimmt unmittelbaren Einfluss auf die Zahl und Zusammensetzung der Haushalte. Sie liegt derzeit bei rund 310.000. Angestiegen sind zwischen 2000 und 2010 insbesondere die Zahl der älteren Haushalte sowie die jungen Haushalte infolge des Ausbaus der Studienplätze in Stuttgart einerseits und des Zuzugs junger Berufstätiger andererseits. Diese Gruppen leben jeweils zu über 90 % in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten. Die bevölkerungsstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht. Dies führt in Stuttgart zu einem Wohnungsmangel in Teilmärkten bis hin zu massiven Engpässen und erklärt auch die relativ starken Preisanstiege bei den günstigen Wohnungen mit eher einfacher Ausstattung im Altbau und damit die überdurchschnittlichen Preiszuwächse in den Innenstadtlä-

gen. Gleichzeitig dürfte sich in mittlerer Frist die Marktmenge bei Mietwohnungen größerer Fläche aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen mildern.

Wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart ist in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 7,7 % gestiegen. Einen vergleichbaren Anstieg gab es zuletzt beim Mietspiegel 2003/04 mit 7,1 %.

Das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (1.720 Bestandswohnungen) in Stuttgart liegt im aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016 bei Euro 8,44 je qm, in der Vergleichstabelle 2013/2014 betrug der Wert Euro 7,61 je qm. Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2012 bis April 2014 in Stuttgart zwischen 2,6 % und 9,2 %. Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 9,2 % einen Preisanstieg über dem Durchschnitt. Mit 70 % aller bei der Mietspiegelauflistung berücksichtigten Fälle umfasst dieses Segment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Der neue qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel 2015/16 bezieht sich auf die Mieten, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Die Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen gelten auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+2,6 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 2,3 %.

Die starke Entkopplung der Mietpreissteigerung der letzten Jahre von der allgemeinen Preisentwicklung ist ungewöhnlich und wurde zuletzt insbesondere Mitte der 1990er-Jahre beobachtet. Damals fand der Mietpreisanstieg aber flächendeckend in Baden-Württemberg statt, während in den letzten Jahren vorwiegend die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen von der Marktanspannung betroffen sind.

Der Wohnungsmarktbericht 2013 hingegen weist für Stuttgart im bundesweiten Mietpreis-Ranking bei den Neuvermietungen eine durchschnittliche Kaltmiete von Euro 11,51 pro qm aus. Wer in der Landeshauptstadt in 2012 eine neue Wohnung anmietete, musste dafür durchschnittlich Euro 10,77 pro qm und damit 74 Cent weniger pro qm bezahlen. Bereits im ersten Quartal 2013 hatte sich dieser Trend im empirica Mietpreis-Ranking der zehn teuersten Städte Deutschlands für Stuttgart abgezeichnet. Die Mieten in der Stadt sind für Familien ein Armutsrisiko. So gilt in Stuttgart eine vierköpfige Familie bereits als arm, wenn sie im Monat Euro 1.867 zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss sie im Schnitt Euro 700 aufbringen. Das sind 37,5 % und damit bleiben Euro 1.167 übrig. Dieser Betrag entspricht genau dem Satz aus dem Sozialgesetzbuch II (SGB) für eine vierköpfige Familie.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31. Dezember 2014 insgesamt bewirtschaftet:

Nutzungsart		
Wohnungen	Anzahl	250
Gewerbliche Einheiten	Anzahl	1
Gesamtwohn- und Nutzfläche	qm	15.787
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen in TG	Anzahl	53
Abstellplätze	Anzahl	18

Von den 250 bewirtschafteten Wohneinheiten gelten am 31. Dezember 2014 noch 21 Einheiten als öffentlich gefördert, für die keine Belegungsrechte seitens der Stadt Stuttgart mehr bestehen.

Eine Neubautätigkeit fand in 2014 nicht statt. Vorbereitende Untersuchungen wurden hinsichtlich eines geplanten Abrisses der Liegenschaften Holzhauser Straße 5 – 15 mit anschließender Ersatzbebauung angestellt. Im Berichtsjahr wurden weder Grundstücke oder Gebäude erworben noch verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2014 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz (WEG) verwaltet.

Im Berichtszeitraum war die Genossenschaft im Wesentlichen mit der Durchführung der Modernisierung und der Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes beschäftigt.

### Modernisierung Schießmauerstraße 20 und 24, Stuttgart-Vaihingen (12 WE)

Für die in sämtlichen Wohnungen durchgeführte Bad- und Steigstrangsanieerung mitsamt dem Einbau dezentraler elektrischer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung, den teilweisen Einbau neuer Gasetagenheizungen, die Gebäude-Elektromodernisierung, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Installation von Waschküchen mit Stellplätzen für Waschmaschinen/Trockner, die Dämmung der Kellergeschosdecken, die Renovierung der Kellerräumlichkeiten und der Treppenhäuser, des Einbaus neuer Schließsysteme sowie der Sanierung einer Leerstandswohnung wurden Euro 389.497,42 aufwandswirksam aufgewendet. Die Plankosten wurden dabei um Euro 10.502,58 oder 2,63 % unterschritten.

### Modernisierung Holderbuschweg, Stuttgart-Vaihingen 7/9 (21 WE)

Im Jahr 2011 wurden mit einem Gesamtaufwand von TEuro 199,0 die Beheizung der Wohnungen von Elektro-Nachtspeichereinzellofen auf eine Gaszentralheizung umgestellt und sämtliche Kellerfenster ausgetauscht. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Gesamtmodernisierungsmaßnahme mit der Erneuerung der Treppenhausfenster und der Vorbereitung zur Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems fortgesetzt. In 2013 sind dafür Euro 108.200,00 angefallen. Die weiteren Kosten für den Vollwärmeschutz der Fassade, die damit verbundenen Dachdecker- und Elektroinstallationsarbeiten, sowie die abschließende Wiederherstellung der Außenanlagen fielen im Jahr 2014 mit Euro 259.898,35 an.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von rund TEuro 205,6 investiert. Davon entfielen rund 31 % auf Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 38 %, das restliche Budget verteilt sich auf diverse geplante Einzelmaßnahmen sowie die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Vom Gesamtaufwand des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von Euro 854.957,02 wurde nichts als Zugang bei der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert.

Gegenüber den Planansätzen im Wirtschaftsplan für 2014 wurden für die aufwandswirksame

Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes TEuro 5,0 oder 0,6 % weniger aufgewendet.

Aktiviert wurden als Zugang bei der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ Restkosten einer Komplexsanierungsmaßnahme aus 2011 in Höhe von TEuro 22,5 sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEuro 9,5 für vorbereitende Untersuchungen des geplanten Abrisses der Liegenschaften Holzhauser Straße 5 – 15 in Stuttgart-Vaihingen mit anschließender Ersatzbebauung.

Der Vorstand der Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	34,0	164,3	-130,3
– Kapitaldienst	35,5	31,1	4,4
Summe	69,5	195,4	-125,9
Verwaltungskosten	-68,2	-83,8	15,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1,3</b>	<b>111,6</b>	<b>-110,3</b>
Übrige Rechnung	6,3	4,6	1,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	7,6	116,2	-108,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7,6</b>	<b>116,2</b>	<b>-108,6</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 7.605,61 wird nahezu zu gleichen Teilen vom Hausbewirtschaftungsergebnis wie vom Zinsergebnis getragen. Das Ergebnis der beiden Betriebsbereiche (TEuro 69,5) genügte, um die Verwaltungskosten (TEuro 68,2) aufzufangen und ein positives Betriebsergebnis (TEuro 1,3) zu erzielen.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 1.649,7 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 1.583,8 (+ 4,1 %) weiterhin positiv. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung, aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und Anpassungen der Betriebskostenpauschalen an die veränderten Verhältnisse (TEuro 57,1). Die Umsatzprognose für das Jahr 2014 wurde um TEuro 14,3 (-0,9 %) verfehlt. Verantwortlich waren geringere Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (-TEuro 5,3), geringere Mieterlöse (-TEuro 5,0) und höhere Erlösschmälerungen (-TEuro 4,0). Für das Jahr 2015 wird mit einem weiteren Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 6,3 gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 105,4 höher aus. Prägend war der in 2014 gewährte Tilgungszuschuss zu einem Darlehen der KfW in Höhe von TEuro 106,3. Die Prognose von TEuro 107,0 wurde um TEuro 6,3 übertroffen, was zusätzlich zum Tilgungszuschuss auf höhere Erträge aus aufgelösten Rückstellungen zurückzuführen ist. Für 2015 rechnet das Unternehmen mit Erträgen in Höhe von TEuro 16,0, sofern die Rückerstattung von Kreditbearbeitungsgebühren gemäß BGH-Rechtsprechung realisiert wird (TEuro 15,0).

Die ergebnisbelastenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (TEuro 855,0) wurden gegenüber 2013 um TEuro 275,2 (+47,5 %) gesteigert. Der Planansatz für 2014 wurde dabei nur um TEuro 5,0 verfehlt. Im Geschäftsjahr 2015 beabsichtigt das Unternehmen TEuro 780,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren (-TEuro 75,0 oder -8,8 %).

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 15,6 geringer aus (-18,6 %). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen der Wegfall von einmaligen Ausgaben für eine Standort- und Projektanalyse (-TEuro 9,9), geringere Aufwendungen für Gerichts- und Anwaltskosten (-TEuro 2,8) sowie für die Kosten der Veröffentlichung (-TEuro 1,5). Die Prognose für 2014 wurde dabei um TEuro 3,7 (-5,1 %) unterschritten. Die Verwaltungskosten sind für 2015 mit TEuro 72,9 angesetzt.

Das Zinsergebnis fällt in 2014 um rund TEuro 4,5 besser aus als in 2013 (+14,5 %), bedingt durch den Zuwachs bei den Zinserträgen durch eine Steigerung in der Zinsstaffel einer mehrjährigen Anlage liquider Mittel (+TEuro 5,6). Gegenläufig wirkten um TEuro 1,1 rückläufige Erträge aus Ausleihungen durch fortschreitende Rückzahlung. Gegenüber der Prognose für 2014 wurde das Zinsergebnis um TEuro 1,0 (2,9 %) übertroffen. Für 2015 rechnet das Unternehmen mit einem Zinsergebnis von TEuro 7,1. Die Wiederanlage der liquiden Mittel erbringt nur noch marktübliche Konditionen von 0,25 % p.a.

Der Zinsaufwand konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr durch eine zinsgünstige

Anschlussfinanzierung eines Darlehens (Restvaluta am 30. September 2014: TEuro 491,7) sowie infolge der fortschreitenden Zinsdegression durch die gesteigerten Tilgungsleistungen um TEuro 18,0 (-20,0 %) reduziert werden. Für 2015 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 18,5 (-27,1 %) zu rechnen.

In 2014 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Es bestehen noch steuerliche Verlustvorträge, sodass auch im Geschäftsjahr 2015 keine entsprechenden Steuerzahlungen anfallen werden.

Die Ertragslage ist in 2014 zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 68,6 % (2013: 66,3 %), die Fremdkapitalquote beträgt 31,4 % (2013: 33,7 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt 45,9 % am 31. Dezember 2014 (2013: 50,8 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich daraus ein Wert von 39,7 % am 31. Dezember 2014 (2013: 45,5 %).

Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital dividiert durch den Cashflow) beträgt im Berichtsjahr 15,8 Jahre (2013: 7,6 Jahre). Beschränkt man die Betrachtung des Fremdkapitals auf die langfristigen, zinspflichtigen Finan-

zierungsmittel, so ergibt sich im Verhältnis zum Cashflow in 2014 ein Wert von 13,7 Jahren (2013: 6,8 Jahre). Werden die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel von den langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmitteln abgezogen (Effektivverschuldung), so sinkt der Wert in 2014 auf 6,7 Jahre (2013: 3,6 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Zum 1. Oktober 2014 wurde ein Volumen von TEuro 491,7 zu 1,71 % nominal (vorher: 5,07 % nominal) für die Restlaufzeit von vier Jahren anschlussfinanziert. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31. Dezember 2014 zwischen vier und neun Jahren. TEuro 408,6 (Stand zum 31. Dezember 2014) sind zum 1. Juni 2016 seitens des Unternehmens gekündigt. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2014 wurden aufwandswirksame Investitionen in Höhe von TEuro 855,0 in den Bereichen Grundstücke mit Wohnbauten getätigt. Die Investitionen dienen der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes, um die gute Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Infolge der Vollabschreibung einer Verwaltungseinheit in 2013 waren die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten in 2014 um TEuro 7,3 rückläufig. Weitere Einflüsse auf die zukünftigen Abschreibungen ergeben sich durch die vollständige Abschreibung dreier weiterer Verwaltungseinheiten in den Geschäftsjahren 2014 und 2015.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	7,6	116,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	264,1	271,4
Abschreibungen auf Forderungen	0,0	0,1
andere nicht zahlungswirksame Vorgänge	-102,5	3,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>169,2</b>	<b>391,5</b>
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-2,4	-26,9
Veränderung kurzfristige Aktiva	-17,0	3,1
Veränderung kurzfristige Passiva	48,4	-81,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>198,2</b>	<b>286,3</b>
planmäßige Tilgungen	-229,0	-211,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>-30,8</b>	<b>75,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32,0	-42,7
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	7,7	73,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-24,3</b>	<b>30,4</b>
Auszahlungen für Dividenden	-5,7	-5,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-5,8	7,7
Valutierung/Rückzahlung von Darlehen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11,5</b>	<b>2,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-66,6</b>	<b>107,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.256,5	1.148,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.189,9</b>	<b>1.256,5</b>

Gegenüber 2013 wird sich der Abschreibungsaufwand dadurch bis 2016 sukzessive bis zu TEuro 32,2 p.a. reduzieren. Für 2015 sind die Abschreibungen mit TEuro 248,0 kalkuliert. Die für 2015 geplanten Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand in Höhe von TEuro 780,0 werden komplett aufwandswirksam erfasst und aus Eigenmitteln finanziert.

Aus Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen des Jahres 2014 bestehen am Abschlussstichtag keine Investitionsverpflichtungen.

Vorbereitende Untersuchungen zum geplanten Abriss der Gebäude Holzhauser Straße 5 – 15 (29 WE und eine Gewerbeeinheit) verursachten in 2014 Kosten in Höhe von TEuro 9,5, die als Bauvorbereitungskosten aktiviert wurden.

#### c. Liquidität

Zur Darstellung und Analyse der Liquidität des Unternehmens dient die nachstehende Kapitalflussrechnung. Sie stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar und bildet Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von -TEuro 30,8, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 24,3 und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 11,5 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in

Höhe von -TEuro 66,6. Der geringere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr (-TEuro 88,1) ist der gesteigerten Instandhaltungstätigkeit geschuldet, die den Jahresüberschuss entsprechend belastet hat. Verstärkt wurde diese Entwicklung noch durch die um TEuro 18,0 höheren planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel. Aus der Investitionstätigkeit resultieren weitere Mittelabflüsse in Höhe von TEuro 32,0. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kumulieren sich in 2014 die Abflüsse aus den Auszahlungen der Dividende sowie der Abnahme der Geschäftsguthaben zu insgesamt -TEuro 11,5.

Der zum 31. Dezember 2014 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 1.189,9 (Vorjahr: TEuro 1.256,5) nimmt einen Anteil von 14,0 % (Vorjahr: 14,3 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2015 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2015 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme der Finanzmittel in einer Größenordnung von ca. -TEuro 56,0 erwartet.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ständig zwei unbesicherte Kreditlinien von insgesamt TEuro 293,0 zur Verfügung. Zudem verfügt das Unternehmen noch über enorme ungenutzte Beleihungsspielräume bei den Grundstücken mit Wohnbauten.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2015 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	6.764,8	79,6	6.996,9	79,6	-232,1
Finanzanlagen	212,8	2,5	220,5	2,5	-7,7
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	162,5	1,9	173,8	2,0	-11,3
Flüssige Mittel	1.189,8	14,0	1.256,5	14,3	-66,7
Übriges Umlaufvermögen	148,1	1,7	119,8	1,3	28,3
Rechnungsabgrenzungsposten	22,6	0,3	26,3	0,3	-3,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8.500,6</b>	<b>100,0</b>	<b>8.793,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-293,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.828,2</b>	<b>68,6</b>	<b>5.832,1</b>	<b>66,3</b>	<b>-3,9</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
– Übrige Rückstellungen	61,4	0,7	63,8	0,7	-2,4
<b>Verbindlichkeiten</b>					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.316,3	27,2	2.651,7	30,2	-335,4
– Erhaltene Anzahlungen	185,5	2,2	180,1	2,0	5,4
– Übrige Verbindlichkeiten	109,2	1,3	66,1	0,8	43,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>8.500,6</b>	<b>100,0</b>	<b>8.793,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-293,2</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 293,2 oder 3,3 %.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 6.977,7 (Vorjahr TEuro 7.217,4). Dies entspricht einem unveränderten Anteil an der Bilanzsumme von 82,1 % (Vorjahr 82,1 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind überwiegend auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand (-TEuro 263,9) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten neben den Zugängen (TEuro 32,0) bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten auch die Rückzahlungen sonstiger Ausleihungen (TEuro 7,7).

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 1.500,4 (Vorjahr TEuro 1.550,1) bilanziert. Die Abnahme des Umlaufvermögens ist vom Rückgang der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 5.828,2 (Vorjahr TEuro 5.832,1) beträgt 68,6 % (Vorjahr 66,3 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten in Höhe von TEuro 2.316,3 (Vorjahr TEuro 2.651,6) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Den planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 229,1 (Vorjahr TEuro 211,0) stehen keine Neuvaluierungen gegenüber.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31. Dezember 2014 120,4 % (Vorjahr 121,3 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 1.379,7 (Vorjahr TEuro 1.486,9).

Die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 294,7 werden gegenüber dem Vorjahr um TEuro 48,5 höher ausgewiesen, was überwiegend durch den Anstieg der Handwerker-Lieferantenkredite und den umfangreicheren Sicherheitseinbehalten aus Bauleistungen bedingt ist (TEuro 43,8).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt günstig verlaufen. Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### **IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Für die Analyse der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft werden nachfolgend einige bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen.

Die Gesamtkapitalrentabilität bildet den Quotient aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014. Sie beträgt

0,9 % (Vorjahr 2,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2014 0,1 % (Vorjahr 2,0 %).

Die in 2014 und im Vorjahr eher unterdurchschnittliche Gesamt- wie Eigenkapitalrentabilität des Unternehmens ist die Folge hoher Investitionen im Gebäude- und Wohnungsbestand zu Lasten des Jahresergebnisses, was zu vergleichsweise mäßigen Jahresüberschüssen führt (2014: TEuro 7,6 / Vorjahr: TEuro 116,2).

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 169,2 (Vorjahr TEuro 391,5) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad, das Verhältnis der Effektivverschuldung (langfristiges, zinspflichtiges Fremdkapital abzüglich der flüssigen Mittel) zum Cashflow beträgt 6,7 (Vorjahr 3,6). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, die bestehende Effektivverschuldung von TEuro 1.126,5 bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 6,7 Jahren aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 1.494,6 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Fläche von 15.787 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,89 pro qm und Monat (Vorjahr Euro 7,59). Dies entspricht einer Steigerung von 3,95 % im Jahresvergleich. Der Zuwachs an Sollmieterlösen von TEuro 57,1 im Jahresvergleich entfällt zu TEuro 5,0 auf in 2014 vorgenommene Anpassungen und zu TEuro 52,1 auf die Vollausswirkung der im Jahr 2013 durchgeführten Erhöhungen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 15,0 (Vorjahr TEuro 9,7) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse von TEuro 1.494,6 in 2014 1,0 % (Vorjahr 0,7 %). Erlösschmälerungen ergeben sich aus Mietreduzierungen im Zuge der Durchführung der Objektmodernisierungen, bei temporären Leerständen von Wohnungen im Zuge von geplanten Objektmodernisierungen oder bei Renovierungen infolge von Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Leerstandsquote errechnet sich aus der Anzahl der Leerstandsmonate bezogen auf die maximal möglichen Vermietmonate des Jahres. Für 2014 ergaben sich 17,0 (Vorjahr: 18,5) Leerstandsmonate bei 3.012 möglichen Vermietmonaten. Das entspricht unverändert einer Quote von 0,6 % (Vorjahr 0,6 %).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2014 ergaben sich 20 (Vorjahr: 24) Neuvermietungen bei 251 Einheiten. Das entspricht einer Fluktuation von 8,0 % (Vorjahr 9,6 %).

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2014 TEuro 877,5 (Vorjahr TEuro 622,5) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 55,59 (Vorjahr Euro 39,43) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2014 Euro 4,63 (Vorjahr Euro 3,29).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEuro 72,0 (Vorjahr TEuro 90,0) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.494,6 (Vorjahr TEuro 1.437,9) beträgt 4,8 % (Vorjahr 6,3 %). Als kritische Größe kann für die Zinsdeckung ein Wert von 40 % genannt werden. Die Kennzahl für die Zinsdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 22 %.

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, in welchem Umfang aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, Zahlungen zu erbringen sind. Der Kapitaldienst in Höhe von TEuro 297,2 (Vorjahr TEuro 297,2) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.494,6 (Vorjahr TEuro 1.437,9) beträgt 19,9 % (Vorjahr 20,7%). Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % genannt werden. Die Kennzahl für die Kapitaldienstdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 40 %.

Die Genossenschaft weist sowohl bei der Zins- als auch bei der Kapitaldienstdeckung einen wesentlich besseren Wert als der branchenübliche Durchschnitt aus und liegt bei beiden Kennzahlen deutlich unterhalb des kritischen Wertes.

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die

Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2014 bei einem Faktor von 0,7 (Vorjahr 1,9). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet. Das Unternehmen bewegt sich in 2014 unterhalb der kritischen Marke, TEuro 30,8 nicht durch den Cashflow des Geschäftsjahres abgedeckter planmäßiger Tilgungen mussten aus Liquiditätsreserven bezahlt werden.

Der Mietenmultiplikator stellt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten dar. Da die Ermittlung der Kennzahl auf der Grundlage des Anlagevermögens zu Buchwerten erfolgt, ist die Aussagekraft nur sehr begrenzt. Für die Genossenschaft errechnet sich für 2014 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 6.755,3 (Vorjahr TEuro 6.996,7) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.479,6 (Vorjahr TEuro 1.428,2) ein Multiplikator von 4,57 (Vorjahr 4,90). Der durchschnittliche Mietenmultiplikator aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 9. Ein unterdurchschnittlich niedriger Wert deutet auf stille Reserven in den Beständen hin.

Gemäß § 289 (3) sind große Gesellschaften verpflichtet, über nicht finanzielle Leistungsindikatoren zu berichten. Da unsere Genossenschaft eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 (1) HGB in Verbindung mit § 336 (1) HGB ist, wird darüber nicht Bericht erstattet.

## C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die Entscheidung der EZB, massiv Staatsanleihen anzukaufen, versorgt die Finanzmärkte mit zinsgünstiger Liquidität. Das anhaltend niedrige Zinsniveau soll die Inflation in den gewünschten Korridor bringen. Der damit einhergehende prognostizierte weitere wirtschaftliche Aufschwung im Jahr 2015 lassen positive Prognosen für die Gesamtwirtschaft und für den Arbeitsmarkt zu.

Für die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung Anlass, die eingeschlagene Strategie der Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur der eigenen bewirtschafteten Bestände auf dem seitherigen Niveau fortzuführen. Die nachhaltig gefestigte Nachfrage nach modernen und dennoch bezahlbaren Wohnungen ist ungebrochen hoch. Zusätzlich ergänzt das Unternehmen die Strategie durch Abriss- und Ersatzbebauungsplänen.

Im Jahr 2015 wird die Modernisierung der Gebäude „Schießmauerstraße 22 und 28“ (jeweils 6 Wohnungen) mit der Erneuerung der Wasser- und Abwasser-Steigstränge, Badezimmermodernisierungen und Treppenhausrenovierungen in einem Umfang von TEuro 440,0 geplant. Für Wohnungseinzelmodernisierungen ist in 2015 ein Budget von TEuro 60,0 veranschlagt. Darüber hinaus beträgt der Etat für diverse weitere Bestandserhaltungen und ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen TEuro 280,0.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2015 eine positive Ergebnisentwicklung. Das Planergebnis ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 5,9.

Die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität werden in 2014 auf der Basis des laut dem Wirtschafts- und Finanzplan errechneten Jahresüberschusses für 2015 in Höhe von TEuro 5,9 gegenüber 2014 sinken und sich auf 0,7 % (2014: 0,9 %) bzw. auf 0,1 % (2014: 0,1 %) belaufen.

Der Cashflow wird für 2015 mit TEuro 257,8 um TEuro 88,6 höher als in 2014 (TEuro 169,2) erwartet. Der dynamische Verschuldungsgrad auf der Basis der Effektivverschuldung wird sich in 2015 gegenüber 2014 (Faktor 6,7) auf den Faktor 3,6 verringern.

Laut dem Wirtschaftsplan kalkuliert das Unternehmen die durchschnittliche Miete pro qm und Monat ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen in 2015 mit Euro 7,97 und damit um Euro 0,08 (+1,0 %) höher als in 2014 (Euro 7,89).

Die Erlösschmälerungen werden auf der Grundlage der Modernisierungsvorhaben einerseits und auf der Basis der angenommenen Zahl der Neuvermietungen für 2015 mit TEuro 15,0 identisch zum Jahr 2014 kalkuliert. Bezogen auf die für 2015 erwarteten Sollmieterlöse entspricht die anteilige Quote der Erlösschmälerungen in 2015 wie in 2014 gleich bleibend 1,0 %.

Das Unternehmen rechnet für 2015 mit einer gleich bleibenden Fluktuationsquote von 8,0 % gegenüber 2014, was wie in 2014 einer Anzahl von Neuvermietungen von 20 Wohnungen entspricht. Die durchschnittliche Leerstandsquote wird für 2015 ebenfalls wie in 2014 mit 0,6 % berücksichtigt, was in beiden Jahren einem Wert von 17,0 Leerstandsmonaten entspricht.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient aus Modernisierung und Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes errechnet sich auf der Basis der Planzahlen für 2015 mit Euro 49,41 pro qm und Jahr. Dies ist gegenüber 2014 (Euro 55,59) mit Euro 6,18 je qm ein Rückgang um 11,1 %.

Die Zinsdeckung verbessert sich in 2015 geplant auf 3,3 % (2014: 4,8 %), basierend auf erwarteten Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel von TEuro 49,8 (2014: 72,0) und Sollmieterlösen von TEuro 1.510,0 (2014: 1.494,6).

Die Kapitaldienstdeckung verbessert sich in 2015 geplant auf 19,7 % (2014: 20,1 %), basierend auf dem kalkulierten Kapitaldienst für 2015 in Höhe von TEuro 297,4 (2014: TEuro 301,1) und Sollmieterlösen von TEuro 1.510,0 (2014: 1.494,6).

Die Tilgungskraft wird sich in 2015 voraussichtlich auf den Faktor 1,0 steigern (2014: Faktor 0,7). Damit wird der Faktor dem als kritisch betrachteten Schwellwert von 1,0 entsprechen.

Der Mietenmultiplikator wird für 2015 mit einem sinkenden Faktor von 4,4 prognostiziert (2014: 4,6).

Die Buchwerte des vermietbaren Anlagevermögens sind der Berechnung dabei mit TEuro 6.507,2 (2014: TEuro 6.755,3), die Sollmieterlöse 2015 nach Abzug der erwarteten Erlösschmälerungen mit TEuro 1.495,0 (2014: TEuro 1.479,6) zugrunde gelegt. Der weiterhin weit unterdurchschnittliche Wert weist auch in 2015 auf die hohen stillen Reserven des bewirtschafteten Bestandes des Unternehmens hin.

Der statische Verschuldungsgrad verbessert sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2015 auf 40,2 % (2014: TEuro 45,9 %) durch die planmäßig fortgeführte Entschuldung des Unternehmens und die Stärkung des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss in 2015 von TEuro 5,9 (2014: TEuro 7,6). Zwei Darlehen in einem Umfang von TEuro 408,6 (17,6 % des zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Bestandes) mit einer Nominalverzinsung 4,16 % sind zum 1. Juni 2016 gekündigt und noch nicht refinanziert. Darlehensvalutierungen sind in 2015 nicht geplant.

## II. Risikobericht

### 1. Risiken

#### 1.1 Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein auf die Genossenschaft zugeschnittenes Portfoliomanagement entwickelt und implementiert. Es dient als Grundlage der Sanierungs- und Instandsetzungstätigkeit in den Beständen.

#### 1.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, falls die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden oder falls die Annahmen über die Entwicklung der Sollmieterlöse nicht eintreten.

#### 1.3 Umfeldrisiken

Die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG ist den spezifischen Entwicklungen und Einflussfaktoren der Wohnungs- und Immobilienbranche am Standort Stuttgart ausgesetzt. Trotz Wanderungsgewinnen bei den Einwohnerzahlen wird die Anzahl der Bevölkerung bis 2025 langfristig schrumpfen. Damit einhergehen die steigenden Bedürfnisse der Bewohner an das „Wohnen im Alter“. An diese Bedürfnisse angepasster, modernisierter und bezahlbarer Wohnraum wird künftig verstärkt nachgefragt werden. Im Rahmen der gemeinsamen Anstrengungen

zur Erreichung von Klimaschutzziele durch CO<sub>2</sub>-Reduktion und zur Einhaltung von Energieeinsparvorgaben ist das Unternehmen gehalten, laufend entsprechende Investitionen in die Anlagentechnik zu tätigen. Daneben ergeben sich laufend zusätzliche politisch motivierte Vorgaben, die zu Verteuerungen im Bauwesen führen und oftmals keine Wirtschaftlichkeit der Investitionen ermöglichen.

Insbesondere bei Vorhaben, verschlissene Gebäudebestände abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen, ist zu beobachten, dass Investoren durch die behördliche Verwaltung zu unsinnigen und unwirtschaftlichen Handlungen angehalten werden. Das Unternehmensziel, bezahlbaren neuen Wohnraum bei gleichzeitiger Kostendeckung anzubieten, wird dadurch unmöglich gemacht.

Die aus der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen daher ausreichen, sowohl den Wohnungsbestand zu erhalten, als auch zusätzlichen Aufgabenstellungen in den Folgejahren gerecht zu werden.

#### 1.4 Branchenrisiken

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind spürbar ausgelastet. Gelegentlich treten Probleme bei der Termineinhaltung und der Zuverlässigkeit auf. Das Unternehmen begegnet dieser Entwicklung durch die Zusammenarbeit mit Generalunternehmern, die teilweise Subunternehmen aus anderen Regionen der Republik beschäftigen und feste Terminzusagen vereinbaren.

Im Jahr 2015 wird wie in den Vorjahren mit weiteren Preissteigerungen bei Bauleistungen gerechnet. Überwiegend spielen Materialpreissteigerungen eine große Rolle. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich aus verschärften Umweltauflagen und steigenden Energiekosten ergeben. Die Genossenschaft fixiert daher mit Generalunternehmern zum Jahresbeginn die Preise für Standard-Wohnungsmodernisierungen mit identischem Leistungsumfang.

#### 1.5 Leistungswirtschaftliche Risiken

Es bestehen nur geringe Abhängigkeiten von Auftragnehmern. Die Genossenschaft arbeitet in sämtlichen Gewerken mit jeweils mehreren Lieferanten zusammen, deren Solidität durch Bonitätsprüfungen nachgewiesen ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit, dass es bedingt durch den Ausfall eines Auftragnehmers zu massiven Verteuerungen im Zuge der Ersatzvergabe und somit zu Überschreitungen des Instandhaltungsgesamtetats kommt, ist mit unter 15 % zu beziffern.

Das Risiko des Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da die prognostizierten Sollmieterlöse für 2015 auf der Basis der am 1. Januar 2015 geltenden mietvertraglichen Vereinbarungen hochgerechnet sind. Sämtliche Wohneinheiten waren zum 31. Dezember 2014 vermietet, es gab keinen Leerstand zu verzeichnen. Zusätzliche Sollmieterlöse ergeben sich aus der kalkulierten Anzahl von 20 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2015 infolge von Mieterwechseln. Die Umsatzerlöse 2015 aus den zum 31. Dezember 2014 noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heiz-

kosten mit den Mietern (TEuro 162,5) sind als sicher einzustufen, da ihnen bereits in 2014 vereinnahmte erhaltene Anzahlungen (TEuro 185,5) gegenüberstehen.

Das Risiko des Überschreitens des für 2015 kalkulierten Instandhaltungskostenbudgets (TEuro 780,0) ist gering, da bei der Aufstellung des Wirtschafts- und Investitionsplanes für 2015 in Höhe von TEuro 500,0 bereits verbindliche Angebote für diverse geplante Maßnahmen vorlagen und weitere TEuro 280,0 Teilbudgets betreffen, die aufgrund langjähriger Erfahrungswerte zielgenau eingeschätzt werden können.

#### 1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Am 31. Dezember 2014 werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in einem Umfang von TEuro 88,9 ausgewiesen. Mietforderungen (TEuro 0,3) sind durch Geschäftsguthaben bzw. Kautionen der Mieter gedeckt, die sonstigen Vermögensgegenstände (TEuro 88,6) bestehen zu TEuro 53,8 aus Rücklagenanteilen an einer Wohnungseigentümergeinschaft und zu TEuro 25,0 aus Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen. Ein Ausfallrisiko mit entsprechender Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft ist nicht zu erkennen.

Die für 2015 kalkulierten Zinseinnahmen (TEuro 3,3) des Unternehmens sind anhand der vertraglich vereinbarten Zinsstaffel für mehrjährige Anlagen liquider Mittel von TEuro 1.050,0 berechnet. Diese Mittel wurden im Februar 2015 für drei Jahre neu angelegt und werden bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt

(08/2015) und darüber hinaus nicht zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs benötigt. Das Anlageinstitut ist dem Einlagensicherungsfond in Deutschland angeschlossen.

Zwei Darlehen in einem Umfang zum 31. Dezember 2014 von TEuro 408,6 (Nominalverzinsung 4,16 %) sind zum 1. Juni 2016 gekündigt und noch nicht refinanziert. Das Unternehmen geht bei Restvaluten von dann TEuro 385,2 von Anschlussfinanzierungen zu nominal rund 1,5 % Zins aus, wodurch sich Zinsersparnisse von ca. TEuro 10,2 p.a. errechnen. Legt man einen fiktiven Zinssatz von 5,5 % bei der Anschlussfinanzierung zugrunde, ergäbe sich anstelle von Zinsersparnissen eine Mehrbelastung in Höhe von TEuro 5,2 p.a. Diese denkbare Ergebnisbelastung ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens als untergeordnet zu betrachten, zumal die Eintrittswahrscheinlichkeit mit unter 10 % erwartet wird.

Der restliche zum 31. Dezember 2014 ausgewiesene Darlehensbestand ist langfristig zinsgesichert und birgt keine Risiken.

## 2. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken ist insgesamt als sehr gering einzuschätzen, wesentliche negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gibt es nicht. Bestandsgefährdende Risiken sind aus der Sicht der Unternehmensleitung nicht zu erkennen.

## **III. Chancenbericht**

Laut dem Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Stuttgart (Ausgabe 2012) wird sich die Anzahl der Haushalte aufgrund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit einhergehenden zunehmenden „Versingelung“ in der Landeshauptstadt Stuttgart deutlich erhöhen. Es werden dadurch mehr Wohnungen als heute benötigt. Heute gehen die Berechnungen von einem Bedarf von rund 1.800 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr aus.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist daher auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die jährliche Anzahl der Wohnungsbewerber bei der Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG übersteigt die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen um ein Mehrfaches.

Das Unternehmen sieht sich für die zukünftige Entwicklung als gut aufgestellt. Der bewirtschaftete Bestand beinhaltet moderne Wohnungen (Baujahr 2005). Der sanierte und teilsanierte Altbau mit eher moderater Wohnfläche entspricht dem prognostizierten Bedarf und stellt sich gleichzeitig als auch künftig noch bezahlbar dar. Daneben finden sich abgeschriebene Objekte, die in den nächsten Jahren abgerissen und einer Neubebauung der im Eigentum des Unternehmens stehenden Grundstücke zugeführt werden. Die Neubauten werden auf der Grundlage einer Markt- und Standortanalyse sorgfältig geplant und werden das Bestandsportfolio der Genossenschaft bereichern. Zusammen mit den intensiven Aktivitäten im Bereich der energeti-

schen und komfortorientierten Sanierung des Wohnungsbestandes verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Wohnungsbestände des Unternehmens (Euro 7,89/qm) liegt unter der durchschnittlichen Miete der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Stuttgart (Euro 8,44/qm) und weit unterhalb der gängigen Durchschnittswerte bei Neuvermietungen in Stuttgart (Euro 11,51/qm). Darin ist ein erhebliches zusätzliches Ertragspotential des Unternehmens zu erkennen.

Der weit unterdurchschnittliche Mietmultiplikator der genossenschaftlichen Gebäudebestände (4,6) weist auf erhebliche stille Reserven und damit auf Beleihungsspielräume im Unternehmen hin. Zusammen mit dem niedrigen statischen Verschuldungsgrad von 45,9 % können diese Potentiale für Engagements im Mietwohnungsneubau genutzt werden, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

## **E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der Finanzmittel auf unterschiedliche Geschäftsbanken werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Aus den Bankverbindlichkeiten resultieren Zinsanpassungsrisiken, denen die Genossenschaft durch festverzinsliche Darlehen mit langfristigen Laufzeiten nicht ausgesetzt ist.

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung von „Klumpenrisiken“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivate und rein spekulative Finanzinstrumente werden im Unternehmen nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

# Jahresabschluss 2014



**Bilanz zum 31. Dezember 2014**

Aktiva	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.755.296,66		6.996.746,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,0		169,00
Bauvorbereitungskosten	9.520,00	6.764.816,66	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	82.000,00		82.000,00
Sonstige Ausleihungen	130.839,71	212.839,71	138.510,89
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>6.977.656,37</b>	<b>7.217.426,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	162.464,50		173.779,09
Andere Vorräte	3.387,68		2.520,26
Geleistete Anzahlungen	55.776,00	221.628,18	55.248,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	279,65		2.860,81
Sonstige Vermögensgegenstände	88.663,05	88.942,70	59.174,04
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.189.853,71	1.256.460,01
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.500.424,59</b>	<b>1.550.042,21</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		22.560,00	26.320,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>22.560,00</b>	<b>26.320,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.500.640,96</b>	<b>8.793.788,63</b>
Treuhandvermögen		197.604,37	193.148,93

Passiva	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.080,00		14.880,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>142.720,00</u>	148.800,00	139.680,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	741.615,35		740.854,79
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(760,56)		(11.623,83)
Bauerneuerungsrücklagen	274.752,92		274.752,92
Andere Ergebnisrücklagen	4.519.364,63		4.519.364,63
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	<u>(0,00)</u>	5.535.732,90	(80.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	136.833,43		117.914,95
Jahresüberschuss	7.605,61		116.238,31
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-760,56		-11.623,83
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	143.678,48	-80.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.828.211,38</b>	<b>5.832.061,77</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		61.444,42	63.814,65
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>61.444,42</b>	<b>63.814,65</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.316.348,30		2.651.649,38
Erhaltene Anzahlungen	185.453,00		180.125,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.741,42		1.443,01
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.335,20		61.101,11
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.421,06		2.532,36
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.686,18</u>	2.610.985,16	1.060,55
davon aus Steuern	(329,64)		(329,64)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>2.610.985,16</b>	<b>2.897.912,21</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.500.640,96</b>	<b>8.793.788,63</b>
Treuhandverbindlichkeiten		197.604,37	193.148,93

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014**

	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		1.649.677,84	1.583.795,41
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-11.314,59	16.252,12
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		113.064,32	7.667,63
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.113.917,20		850.192,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>213.387,60</u>	1.327.304,80	177.923,23
<b>Rohergebnis</b>		<b>424.122,77</b>	<b>579.599,29</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	19.757,13		20.514,32
soziale Abgaben	<u>1.426,83</u>	21.183,96	1.602,50
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		264.109,74	271.382,37
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		56.976,44	72.470,83
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		4.050,42	5.184,28
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		31.569,93	25.939,32
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		72.040,06	90.017,50
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen		(91,74)	(48,90)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>45.432,92</b>	<b>154.735,37</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	-1,15
<b>Sonstige Steuern</b>		37.827,31	38.498,21
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>7.605,61</b>	<b>116.238,31</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		136.833,43	117.914,95
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
Einstellung in gesetzliche Rücklage		760,56	11.623,83
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		0,00	80.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>143.678,48</b>	<b>142.529,43</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sind wie folgt berechnet:

- Wohngebäude werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 66 Jahren beschrieben.
- Abweichend davon werden Wohngebäude, bei denen nachträgliche Herstellungskosten im Zuge von Gesamtsanierungsmaßnahmen anfallen, auf die Dauer einer individuell neu festgelegten Nutzungsdauer beschrieben.

- Holunderweg 1  
Restnutzungsdauer bis 2049
- Bachstraße 24/26  
Restnutzungsdauer bis 2060
- Schießmauerstraße 20 – 28  
Restnutzungsdauer bis 2030
- Wörthstraße 2/4/6  
Restnutzungsdauer bis 2050

– Wohngebäude und Tiefgaragenstellplätze des Objektes Holderbuschweg 3 + 5 werden degressiv mit 2,5 % p.a. beschrieben.

– Die Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten von über Euro 1.000,00 netto wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung betriebsüblicher Nutzungsdauer beschrieben.

– Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen Euro 150,00 und Euro 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre beschrieben.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens wurden gemäß ihrer Werthaltigkeit angesetzt.

Der aktivierte Rechnungsabgrenzungsposten (Disagio) wird über die Dauer der Zinsbindungsfrist beschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Finanzanlagen – Beteiligungen

Kraft notarieller Beurkundung vom 04. Juni 2009 hat sich die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG durch Übernahme von Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 82.000,00 an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH beteiligt. Die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter HRB 16887 erfolgte mit Datum vom 30. Juni 2009.

#### Finanzanlagen – sonstige Ausleihungen

Mit Käufern von Reihenhäusern, Wohnungen und Tiefgaragenplätzen der Objekte Holderbuschweg 3+5 und Veilchenweg 3 wurden anteilige Stundungen der Kaufpreise vereinbart. Die Stundungsbeträge werden jeweils mit ihrem Nominalwert ausgewiesen. Die Forderungen werden über die gesamte Laufzeit mit jährlich 3 % verzinst; die Tilgung erfolgt monatlich. Die Laufzeiten betragen zwischen 15 und 30 Jahren. In 2013 wurde ein Restkaufgelddarlehen durch den Käufer abgelöst.

Durch die Entwicklung der Kapitalmarktkonditionen in den letzten Jahren ist die vereinbarte Verzinsung marktkonform. Ein gebildeter passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Jahre 2011 aufgelöst.

#### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 162.464,50 (Vorjahr Euro 173.779,09) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ haben Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 53.800,45 (Vorjahr Euro 47.398,72) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Vom Wahlrecht des § 250 Abs. 3 HGB über die Aktivierung eines Disagios wurde Gebrauch gemacht. Das Disagio wird über die Dauer der Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

#### Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die hier unter der Maßgabe der Mitzugehörigkeit ausgewiesene Verbindlichkeit resultiert aus Lieferungen und Leistungen.

#### Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Es handelt sich um die Guthaben der Kautions-spärbücher der Mieter. Die treuhänderisch verwalteten Guthaben werden getrennt vom eigenen Vermögen außerhalb der Bilanz gezeigt.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.316.348,30 (2.651.649,38)	247.608,76 (227.971,66)	772.364,87 (896.531,38)	1.296.374,67 (1.527.146,34)	2.316.348,30 (2.651.649,38)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	185.453,00 (180.125,80)	185.453,00 (180.125,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.741,42 (1.443,01)	3.741,42 (1.443,01)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.335,20 (61.101,11)	89.911,12 (52.910,02)	12.424,08 (8.191,09)			
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.421,06 (2.532,36)	1.421,06 (2.532,36)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.686,18 (1.060,55)	1.686,18 (1.060,55)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.610.985,16</b> <b>(2.897.912,21)</b>	<b>529.821,54</b> <b>(466.043,40)</b>	<b>784.788,95</b> <b>(904.722,47)</b>	<b>1.296.374,67</b> <b>(1.527.146,34)</b>	<b>2.316.348,30</b> <b>(2.651.649,38)</b>	

(Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)

GPR=Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Im Jahr 2014 wurde der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von Euro 106.250,00 als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt. Ebenso wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen Euro 4.781,82 (Vorjahr Euro 5.148,47) ausgewiesen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich in 2014 Euro 91,74 (Vorjahr Euro 48,90) an Aufwendungen.

## D. Sonstige Angaben

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

Zum 31. Dezember 2014 besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von Euro 43.502,68 aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum. Die betreffenden Mieten liegen oberhalb der Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

Das Antragswahlrecht (§ 34 Abs. 16 KStG i.d.F. des Jahressteuergesetzes 2008) auf die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand nach § 28 Abs. 4 – 10 KStG wurde wahrgenommen. Die Genossenschaft hat die weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündigung des Jahressteuergesetzes 2008 beantragt. Rückstellungen oder Verbindlichkeiten zur Abgeltung von EK02-Beständen sind daher im Jahresabschluss nicht enthalten.

Die Genossenschaft ist Gesellschafterin der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH, Stuttgart, mit einem Anteil von 24,7 % am Stammkapital. Das Stammkapital der GmbH beträgt Euro 332.000,00. Im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete die VEG einen Jahresfehlbetrag von Euro 217,70 (Bilanzgewinn Euro 84.947,35).

### Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2014

Anfang 2014	338	Mitglieder
Zugang 2014	23	Mitglieder
Abgang 2014	22	Mitglieder
Ende 2014	339	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2014 um Euro 3.040,00 erhöht.

Die derzeit geltende Satzung trifft keine Aussage zur Haftsumme.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

Axel Schaefenacker (Vorsitzender)  
Ingeburg Kelsch

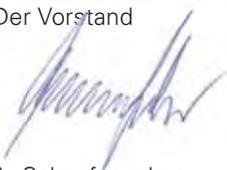
**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Volker Fernath (Vorsitzender)  
Friedemann Hellenschmidt  
Jens Holzwarth  
Manfred Mögle  
Karin Azza (bis 27.02.2015)  
Iris Ripsam

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen im Sinne § 338 Abs. 3  
Satz 1 HGB gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder gegenüber Mit-  
gliedern des Aufsichtsrates.

Stuttgart, den 24. März 2015

Der Vorstand



A. Schaefenacker



I. Kelsch



Bauvereinigung Vaihingen/F. und  
Umgebung eG

Rottweiler Straße 3

70563 Stuttgart

Telefon 0711 737343-50

[www.bauvereinigung-vaihingen.de](http://www.bauvereinigung-vaihingen.de)