

# Geschäftsbericht 2015



Bauvereinigung Vaihingen / F. und  
Umgebung eG



# Impressionen 2015



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	25
III. Lage	26
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
C. Nachtragsbericht	35
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	35
I. Prognosebericht	35
II. Risikobericht	37
III. Chancenbericht	39
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	40
<b>Jahresabschluss</b>	41
Bilanz	42
GuV	44
Anhang	45



Axel Schaeffenacker  
hauptamtliches Vorstandsmitglied

### **Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Bauvereinigung Vaihingen,**

wir freuen uns, Ihnen heute den Jahresabschluss 2015 und den Verlauf unseres Geschäftsjahres zu präsentieren.

Es war ein wirtschaftlich und politisch ereignisreiches und prägendes Jahr, das hinter uns liegt. Bristante Themen wie die Flüchtlingskrise, die weiterhin eskalierende griechische Schuldenkrise, die wirtschaftliche Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung in China und anderen Schwellenländern sowie die Aufhebung des Währungskorridors zwischen Euro und Schweizer Franken sind nur einige Faktoren, die Einfluss auf die Wirtschaft 2015 hatten. Trotz sich ständig verändernder Rahmenbedingungen gelingt es der Wohnungswirtschaft dennoch, sich immer weiter zu entwickeln, geplante Ziele umzusetzen und weiter zu verfolgen. So konnte die Bauvereinigung Vaihingen das Geschäftsjahr mit einem Bilanzgewinn von TEuro 175,8 positiv beenden.

Das zentrale Thema, das uns in diesem Jahr beschäftigt hat, war die Modernisierungsmaßnahme in der Schießmauerstraße 22|28. Daneben gab es etliche weitere kleinere Maßnahmen mit nicht unerheblichem Aufwand. Das Gesamtinvestitionsvolumen von TEuro 795,5 fiel im Ergebnis etwas geringer als im Vorjahr aus.

Der Geschäftsbericht besteht aber natürlich nicht nur aus dem reinen Zahlenwerk. Wie immer berichten wir auch über alle Neuigkeiten und Highlights, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Dieses Werk verschafft Ihnen somit einen guten Überblick über die Genossenschaft mit all ihren Facetten. Die Vermittlung an Informationen liegt uns sehr am Herzen.



In 2015 gab es mehrere festliche Anlässe.

Zum einen die alljährliche Mitgliederversammlung, zu der dieses Mal 54 Mitglieder und 26 Gäste erschienen. Das Highlight war unter anderem der Comedy-Artist MAD-HIAS, der mit seiner lockeren Art für eine heitere Stimmung sorgte. Zudem freute sich der Aufsichtsrat über die Wahl des neuen Aufsichtsratsmitglieds Gerhard Licht, der von den Mitgliedern einstimmig gewählt wurde.

Auch das Kinderfest am 26. Juni 2015 war zauberhaft und das im wahrsten Sinne des Wortes, denn das diesjährige Thema lautete „Willkommen im Zauberland“. Ob Groß oder Klein, das Fest begeisterte alle Generationen.

Auch unser Informationsfluss über die Mieterzeitschrift „WeitBlick“ wurde von unseren Lesern gut angenommen. Besonders das Preisrätsel erhielt einen Zulauf wie noch nie. Der WeitBlick ermöglicht es uns, unsere Mitglieder und Mieter dreimal jährlich über die aktuellen Entwicklungen und Geschehnisse der Genossenschaft zu informieren und 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

A. Schaeferacker

**Zahlen und Fakten:**

Gründungsjahr:	1928
Mitglieder:	349
Genossenschaftsanteile:	912
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.
Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

In wirtschaftlich und politisch schwieriger Zeit fanden sich Menschen in einer 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. eGmbH 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 so 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 349 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. u. U. 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.)  
**Manfred Mögle**  
**Iris Ripsam**  
**Volker Fernath** (Aufsichtsratsvorsitzender)  
**Gerhard Licht**  
**Friedemann Hellenschmidt** (nicht abgebildet)  
**Jens Holzwarth** (nicht abgebildet)

## Mitarbeiter (der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH)

---

Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung



**Jochen Maier**

Gebäudebestandsbetreuer



**Oskar Lutz**



### Auf einen Blick

<b>Tag der Veranstaltung</b>	11. Juni 2015
<b>Uhrzeit</b>	18:00 – 21:00 Uhr
<b>Ort</b>	Häussler Bürgerforum
<b>Stimmfähige Mitglieder</b>	54
<b>Gäste und Begleitpersonen</b>	26
<b>Unterhaltungsprogramm</b>	MAD-HIAS

## Mitgliederversammlung

### Offizieller Teil

Am 11. Juni 2015 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Volker Fernath, 54 stimmberechtigte Mitglieder sowie 26 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.

### Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2014. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von TEuro 855,0 für Modernisierungen und Instandhaltungen einiger Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 54,00 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Er legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 von rund 8,5 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 69 % der Bilanzsumme dar. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2014 zudem einen Bilanzgewinn von rund TEuro 143,7. Aus diesem Gewinn des Jahres 2014 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 5.555,20 zu.

Der Vorstandssprecher, Axel Schaefenacker, berichtete zudem über weitere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2014 wie beispielsweise die Installation der Rauchwarnmelder.



### 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 2015 die Firma Knoll mit einem vielfältigen Buffet. Den besonderen Höhepunkt bescherte uns der Comedy-Artist MAD-HIAS. Gleich zu Beginn der Show holte er drei eher unfreiwillige Helfer zu sich auf die Bühne und sorgte mit seiner lockeren Art für eine ausgelassene Stimmung.



Herr Schaefenacker (Vorstandsvorsitzender) und Frau Kelsch (Vorstandsmitglied)



Herr Fernath Aufsichtsratsvorsitzender



Die Mitglieder des Aufsichtsrats v. l. n. r.: Manfred Mögle, Iris Ripsam, Volker Fernath, Gerhard Licht; nicht abgebildet: Friedemann Hellenschmidt, Jens Holzwarth

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Volker Fernath, berichtete über die Tätigkeit des Aufsichtsrates 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 Fernath stellte zudem den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 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 2014 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2014. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

### Wahlen

Turnusgemäß endeten die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Volker Fernath und Manfred Mögle. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Für das Aufsichtsratsmitglied Karin Azza, die schon im Februar 2015 aus persönlichen Gründen ihr Amt im Aufsichtsrat niedergelegt hat, wurde Gerhard Licht für die verbleibende Amtszeit von zwei Jahren gewählt.

### Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft:

Rudolf Denzel  
Klaus Supper

50



### Wir trauern um

Günter Jehnert  
Richard Späte  
Marion Willers





## Willkommen im Zauberland

### Kinderfest

Am 26. Juli 2015 veranstaltete die Bauvereinigung Vaihingen gemeinsam mit der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG das vierte Kinderfest in der Geschichte der Genossenschaft.

Auch in diesem Jahr war die Kreativität der knapp 30 Kinder gefragt. Diesmal zum Thema „Willkommen im Zauberland“. Zauberer Maximus und seine Helferin Lisa sorgten für magische Stimmung und halfen den Kindern dabei, entsprechende Zauberutensilien wie einen Zauberhut oder einen Zauberstab zu basteln. Danach wurden alle in die Kunst des Zauberns eingeführt. Mithilfe eines leckeren Zaubertranks und den Schminkkünsten von Claudia wurden aus den Kindern Schritt für Schritt kleine Zauberlehrlinge. Bei der abschließenden Zaubershow konnten die frischgebackenen Zauberer dann ihre Künste unter Beweis stellen. Höhepunkt war das Kaninchen, das am Ende der Show wie aus dem Nichts hervorgezaubert wurde! Als Erinnerung bekam jeder Lehrling noch ein Zauberdiplom und ein magisches Geschenk mit auf den Heimweg.



Nachdem wir die letzten Jahre mehrere Kinderfeste für den Nachwuchs der Genossenschaft organisiert haben, wollen wir in diesem Jahr mit unseren Senioren feiern. Geplant ist eine Veranstaltung in der zweiten Jahreshälfte 2016. Um den Interessen all unserer Mitglieder gerecht zu werden, wird es das Kinderfest und die Seniorenfeier ab sofort im jährlichen Wechsel geben.



## Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die steti-ge Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften ein großer und wichtiger Bestandteil. Über 50 % unserer Sollmieterlöse werden unmittelbar in den Bestand reinvestiert. Dies kommt unseren Mietern zugute und sorgt für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Instandhaltung rund TEuro 795,5 aufgewendet. Wie auch schon in den vergangenen Jahren ist diese Investitionssumme sehr hoch und bestätigt die Wichtigkeit im Unternehmen.

### Details:

• Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	8.323,80
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	1.098,73
• Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen (Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung des Elektrostandards)	Euro	54.101,69
• Laufende, ungeplante Instandhaltungen	Euro	55.008,00
• Großsanierungsmaßnahmen	Euro	556.456,34
• Weitere Einzelmaßnahmen	Euro	120.488,68
<b>Summe</b>	<b>Euro</b>	<b>795.477,24</b>

## Sanierungsmaßnahme

### Schießmauerstraße 22 und 28

Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2015 war die Strangsanierung in der Schießmauerstraße 22 und 28. Die Arbeiten beinhalteten folgende Maßnahmen:

- Die Sanierung der Bäder und Toiletten
- Die Erneuerung der Abwasserleitungen
- Das Anbringen neuer Gasversorgungsleitungen und Gassteigleitungen
- Der Ausbau von Nachtspeicher-Einzelöfen (soweit vorhanden)
- Der teilweise neue Einbau von Gas-Kombithermen
- Die Neuinstallation der Waschküche im Untergeschoss
- Der Austausch der Kaltwasserleitungen
- Die Erneuerung und das Versetzen der Badezimmertüren
- Die Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Die Renovierung des Treppenhauses
- Die Erneuerung der Hauselektrik mit Steigleitungen und die Verlegung der Elektro-Unterverteilungen vom Treppenhaus in die Wohnungsflure
- Der Einbau eines neuen Schließsystems

Die Maßnahme wurde von zwei Generalunternehmen durchgeführt. Zum einen von der Firma B&O, mit der wir schon seit Jahren große Sanierungsprojekte durchführen und zum anderen von der Firma Rainbow in Zusammenarbeit mit der Fa. Sitter. Somit konnten beide Liegenschaften parallel saniert und die Maßnahme schneller durchgeführt werden. Damit ist nun die Sanierung fast aller unserer Liegenschaften in der Schießmauerstraße abgeschlossen.

**Investitionen 2015:** Euro 554.445,94

**Wohneinheiten:** 12

**Dauer der Maßnahme:** Juli – November 2015



Schießmauerstraße 28



### Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2016 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. TEuro 795,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Strangsanierung der Liegenschaft Zum Lauchwald 14 mit insgesamt 7 Einheiten. Hierfür sind ca. TEuro 250,0 vorgesehen. Neben den laufenden

Instandhaltungen (TEuro 60,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 60,0 vorgesehen. Für die Erneuerung von Fenstern, die Ausführung von Schönheitsreparaturen, die Erneuerung von Wohnungsheizungen, Verkehrsicherungsmaßnahmen und diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 425,0 bereitgestellt.

## Informationen rund ums Wohnen



### Pixi Wissen

Bereits in 2012 wurde ein Pixi-Buch zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften veröffentlicht. Mit dem Titel „Pauline zieht ein!“ kamen schon die ganz Kleinen in Berührung mit dem Thema Wohnungsbaugenossenschaft. Das Buch war ein voller Erfolg.

Daraufhin wurde nun eine weitere Ausgabe entwickelt. Diesmal unter dem Mantel von Pixi Wissen, mit dem Titel „Was sind Genossenschaften?“. Malerisch, einfach und kompakt erklärt.

Insgesamt wurden bislang 40.000 Exemplare produziert. Auch die Bauvereinigung Vaihingen hat sich an diesem Projekt beteiligt und schon zahlreiche Bücher an die Kinder der Genossenschaft verteilt. Erhältlich ist das Buch am Empfang der Geschäftsstelle in der Rottweiler Straße.

### 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 sieben 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.

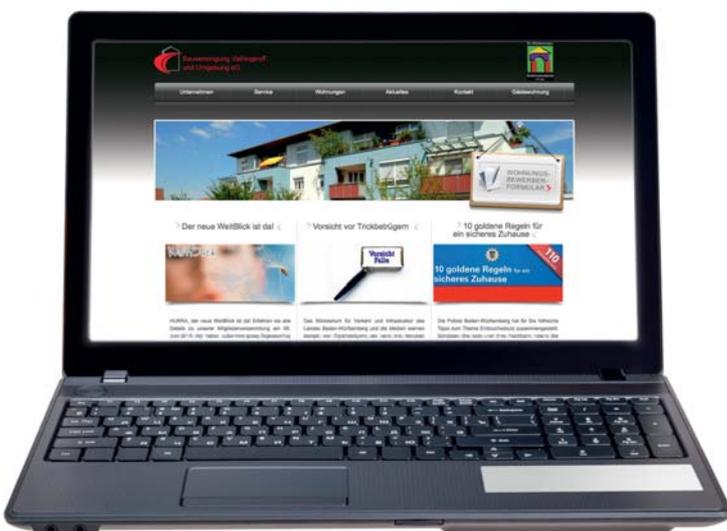
Zusätzlich werden immer wieder neue Themen aus der Nachbarschaft aufgegriffen, wie etwa Backrezepte oder verrückte Hobbys. Zudem gibt es in jeder Ausgabe viele praktische Tipps sowie Preisrätsel mit tollen Gewinnen.

### 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 2015 wurde ein Brettspiel entwickelt. Die Spieler "erwürfeln" sich ihren Weg durch Stuttgart und lösen an verschiedenen Aktionspunkten vorgegebene Aufgaben, die auf spielerische Art und Weise genossenschaftliche Werte vermitteln.

## 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 2015 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu sieben 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 2015 die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 nebst dem zugehörigen Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2015, die Planungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in 2015 und deren laufende Überwachung, Vorstandsangelegenheiten, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2014, das geplante Abriss-/Neubauprojekt „Holzhauser Straße 5 – 15“ in Stuttgart-Vaihingen sowie das „Bündnis für Wohnen“ der LHS Stuttgart. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Geschäftsjahr 2015 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 2014 erfolgte vom 20. bis 31. Juli 2015. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 4. November 2015 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 2014 entsprachen den gesetzlichen Erfordernissen.

Den Jahresabschluss 2015 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 2015 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 2015 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 13. April 2016

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 5. September 1928 gegründet und unter dem Datum vom 24. September 1928 unter der GnR Nummer 214 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

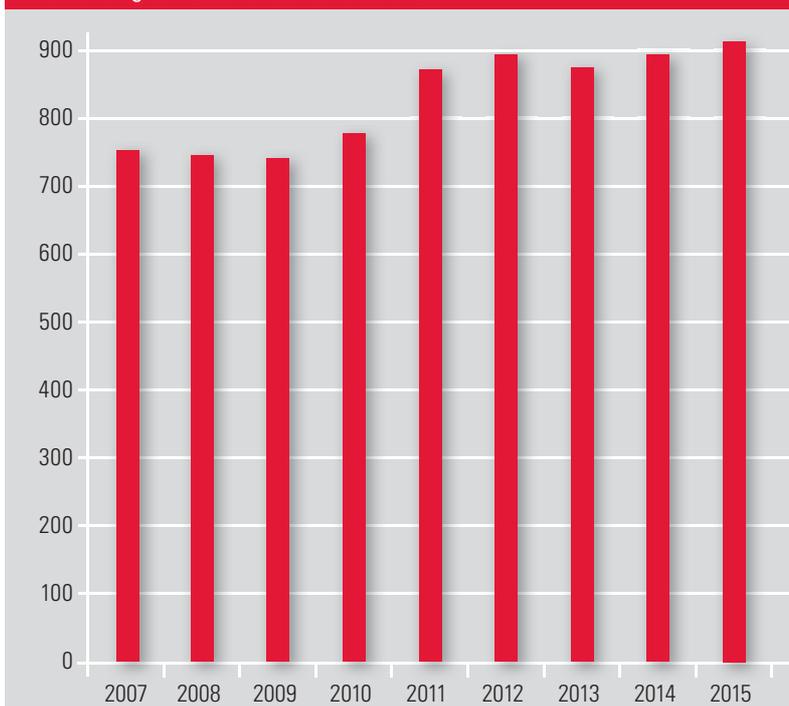
Nach der Satzung der Genossenschaft in der Fassung vom 23. Juni 2004 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 24. November 2004) widmet sich die Genossenschaft vorrangig der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

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
2015	349	912

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007



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 Gewerbeerlaubnis nach § 34c 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.

## 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

Zahlreiche politische Ereignisse prägten das Jahr 2015. Die Flüchtlingskrise, die weiterhin eskalierende griechische Schuldenkrise, die wirtschaftliche Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung in China und anderen Schwellenländern, die Aufhebung des Währungskorridors zwischen Euro und Schweizer Franken, um nur die wichtigsten zu nennen. Jedes Ereignis für sich allein ist geeignet, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch zeigte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg mit einer Zunahme von knapp 2 % recht robust. Der Geschäftsklimaindex des ifo

Institutes gibt die Erwartungen für die Zukunft wieder. Der Wert von 13,7 im Dezember 2015 zeigt die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage als sehr stark. Die zentrale Frage bleibt, ob der inländische Konsum das möglicherweise geringere Wachstum im baden-württembergischen Exportgeschäft aufwiegen kann. Die Stimmungskennzahlen verheißen eine Aufhellung, sodass für 2016 mit einem weiteren Anstieg des realen BIP von rund 1,5 % gerechnet wird.

Die gute Wirtschaftsentwicklung beflügelte den Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 im Durchschnitt um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +0,7 %). Vorläufige Berechnungen gehen von einem Rekordniveau von 6,1 Millionen Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2015 in Baden-Württemberg aus. Die Anzahl der Beschäftigungslosen verringerte sich um 3.400 Personen und belief sich im Schnitt auf 228.000. Im November 2015 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen Rückgang der Verbraucherinsolvenzen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 372 Fälle auf 4.610 Anträge. Gegenläufig dazu erhöhte sich allerdings die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen in den ersten acht Monaten 2015 um ca. 5 %. Im Baugewerbe belief sich die Zunahme der Insolvenzen im selben Zeitraum sogar auf annähernd ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise lag in Baden-Württemberg in 2015 bei durchschnittlich 0,2 % (2014: 0,9 %). Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Maßgeblich hierfür sind vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten. Die Rohölpreise fielen im Jahresverlauf bis zu 50 % unter das Vorjahresniveau. Der starke Rückgang wird durch die Wechselkursentwicklung des Euro zum US-Dollar etwas gebremst. Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank bei gleichzeitiger Leitzinserhöhung in den USA löste eine weitere Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar in 2015 aus. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise von rund 1,1 %.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) verringerten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in 2015 um ca. 0,2 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Den Preisrückgängen bei der Haushaltsenergie in diesem Zeitraum standen Anstiege der im Index relativ hoch gewichteten Nettomieten nahezu kompensatorisch gegenüber.

Die erstmalige Anhebung der Leitzinsen durch die amerikanische Notenbank nach fast zehn Jahren lässt einen weiteren Anstieg in 2016 vermuten. Dennoch würde selbst ein Zinsniveau von 1,25 % bis 1,50 % weiterhin einen historisch niedrigen Wert bedeuten. Im Vergleich dazu betreibt die Europäische Zentralbank eine ultralockere Zinspolitik mit einem seit März 2016 auf 0,0 % gesenkten Leitzins sowie einem umfangreichen Programm zum Ankauf von Staatsanleihen.

Der Leitzins hat jedoch keinen direkten, unmittelbaren Einfluss auf die Zinsen für Baufinanzierungen. Im Gegenteil: Wenn er steigt oder sinkt, dann waren die Bauzinsen meist schneller und sind ihm schon längst vorausgeeilt. Die EZB kündigt Änderungen am Leitzins in der Regel lange Zeit, bevor sie ihn tatsächlich ändert, an. So stellt sich der Markt bereits darauf ein, und die Baufinanzierungszinsen beginnen dementsprechend schon vor der Änderung, die entsprechende Richtung einzuschlagen. Demzufolge wurde im April 2015 das bisherige Zinstief erreicht.

Im Bauhauptgewerbe befindet sich die Stimmung speziell im Bereich der Wohnungsbauer mittlerweile auf einem Allzeithoch. Für die kommenden Monate wird in der Wohnungsbaubranche bei hohem Auftragsbestand vermehrt mit deutlich steigenden Preisen gerechnet.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %, die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden im selben Zeitraum um 1,1 %. Die Preise der Ausbauarbeiten erhöhten sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen zwischen 2,6 % und 3,0 % ließen sich in einzelnen Gewerken an Wohngebäuden feststellen. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist in 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2015

10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch in einem geringeren Maß als in den Vorjahren. Die Anzahl der Neugeborenen in Baden-Württemberg wuchs gegenüber dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 90.000 auf 95.600. Für 2016 wird wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg ausgegangen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr), 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 der baugewerbliche Umsatz in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2015 gegenüber dem Vorjahres-

zeitraum um 1,2 % (Vorjahr: 8,2 %) bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen gemessen in Kubikmetern umbauten Raums (Vorjahr: -3,7 %). Andererseits blieb der Auftragseingang um 2 % hinter dem Vorjahreswert zurück. Der Wohnungsbau macht dennoch 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus, was dem Vorjahres-Vergleichszeitraum entspricht. Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt hält nach wie vor an.

#### **Quo vadis, Stuttgart?**

Zwischen 2009 und 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 Zweipersonenhaushalten. 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 Innenstadtlagen. Gleichzeitig dürfte sich in mittlerer Frist die Marktlücke bei Mietwohnungen größerer Fläche aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen mildern.

Stuttgart ist für viele Menschen eine attraktive und begehrte Stadt. Das Arbeitsplatzangebot ist aufgrund hervorragender Standortfaktoren überdurchschnittlich gut, in puncto Lebensqualität hat sich Stuttgart in einer Untersuchung von ECA International im Jahr 2014 mit Platz 4 als derzeitiger innerdeutscher Spitzenreiter herauskristallisiert. Untersucht wurden Faktoren wie Gesundheitswesen, Integrationsmöglichkeiten, Kriminalität und Sicherheit, soziale Kontaktmöglichkeiten, Freizeitangebote, Klima, Luftqualität, Infrastruktur und politische Spannungen.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein knappes Angebot. Viele in Stuttgart Beschäftigte wohnen in den angrenzenden Landkreisen, da sie innerhalb der Stadt Stuttgart keine Wohnung zu einem adäquaten Preis finden können. Sie nehmen das tägliche Pendeln in Kauf, vergeuden kostbare Freizeit im Stau und verschärfen zusätzlich die Feinstaubproblematik im Talkessel. Wie lässt sich diese Problemstellung lösen?

Das Thema „Wohnen in Stuttgart“ befindet sich auf der politischen Agenda der Landeshauptstadt. Ein Ziel ist es, nicht nur Wohnraum für diejenigen zu schaffen, die es sich leisten können, während die anderen in die Region verwiesen werden. Aber wie sieht die Realität aus?

Die Politik hat in den vergangenen Jahren stets beteuert, nicht am Grundsatz rütteln zu wollen, die Stadt von innen heraus zu entwickeln. Große, neue Baugebiete sind somit Mangelware. Der Bedarf am Wohnungsmarkt soll allein mit Nachverdichtung, dem Schließen von Baulücken und kleineren Wohnungsgrundrissen bewältigt werden. Bei Betrachtung der aktuellen Zeitstufen-

liste kommt man zum Ergebnis, dass der Vorrat an neuen Wohnbauflächen rasch zur Neige geht. Der neue Stuttgarter Baubürgermeister, Peter Pätzold, ist anderer Meinung. Er sieht ausreichend Potenzial und will am Dogma, nur Innenentwicklung zu betreiben, festhalten.

Stuttgarts Oberbürgermeister Fritz Kuhn sagt ebenfalls nein zum Bauen auf der „grünen Wiese“. Die wohnungspolitischen Ziele in Stuttgart streben einen entspannten Wohnungsmarkt an mit einer Wohnbevölkerung, die in etwa der Einwohnerzahl entspricht. Die Verknappung der bebaubaren Flächen wird auch weiterhin dafür sorgen, dass die Immobilienpreise steigen. Das bedeutet schlicht, dass es nicht möglich sein wird, dass alle, die sich das wünschen, in Stuttgart tatsächlich eine Wohnung finden, so zitiert die Stuttgarter Zeitung Herrn OB Kuhn am 27. Juli 2015 in einem Interview.

Der Bedarf an preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll nach dem Willen der Politik verstärkt durch den Neubau von Sozialwohnungen gedeckt werden. In einer Beschlussvorlage für den Gemeinderat der Landeshauptstadt wurde für die Bebauung von sechs Grundstücken im Eigentum der Stadt Stuttgart allen Ernstes ein Anteil von 60 % an Sozialwohnungen und weiteren 20 % für das Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher vorgeschlagen. Um den Vorstellungen der Stadt Stuttgart hinsichtlich der städtebaulichen Qualität zu genügen, wird bei der Grundstücksvergabe zusätzlich noch das sogenannte Konzeptvergabeverfahren angewendet, was die Bebauung aufgrund des vorgegebenen Procedere nochmals verteuert.

Die in einer Arbeitsgemeinschaft verbundenen Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften sehen keine Möglichkeit, unter diesen Voraussetzungen neue Wohnungen in Stuttgart zu bauen und anschließend inklusive der Kosten des Grundstückserwerbs für Euro 7,50 bis Euro 8,50 pro qm Wohnfläche zu vermieten. Das gelingt mittlerweile selbst dann nicht mehr, wenn sich das Grundstück bereits im Eigentum des Unternehmens befindet.

Wir Wohnungsgenossenschaften setzen dem unser Konzept des bezahlbaren Wohnens entgegen. Unsere günstigen Durchschnittsmieten, die weit unter den Vergleichswerten des Stuttgarter Mietspiegels rangieren, belegen, dass wir in der Lage sind, die Zielgruppen mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Dazu bedarf es keiner restriktiven Vorgaben und jahrzehntelanger Belegungsbindungen. Leider haben bislang nur wenige Politiker verstanden, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau als Gegenmodell zum rein kommerziellen Immobilien-Gewerbe bereits einen Großteil der angestrebten Neubauwohnungen im bezahlbaren Bereich abdecken kann, wenn die Stadt Stuttgart dafür Grundstücksflächen vergünstigt zur Verfügung stellt. Fremdinvestoren hingegen, die z. B. bei der Vergabe des SSB-Areals am Vogelsang zum Zuge kamen, betrachten Gebäude lediglich als Kapitalanlage auf Zeit und nehmen uns die Chance, an entsprechendes Bauland zu gelangen.

Nach Einschätzung der Verwaltung errechnet sich ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 1.800 Wohneinheiten. Diese Zahl wird von Experten mittlerweile als deutlich zu gering eingeschätzt, der tatsächliche Bedarf liegt wohl eher bei 2.500

bis 3.000 Einheiten p. a. Davon sollen 600 Wohneinheiten 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, auch in 2015 wurde das angestrebte Ziel deutlich verfehlt, da aufgrund der Rahmenbedingungen keine kostendeckende Bewirtschaftung zu erzielen ist.

Dafür sind die Preise für Luxus-Wohneigentum in Stuttgart mittlerweile in Regionen von jenseits der 7.500,00 Euro/qm vorgestoßen. Auch bei der Entwicklung der Mietpreise rangiert Stuttgart im Ranking der deutschen Großstädte mittlerweile auf Platz 2 hinter München. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) weist als durchschnittliche Nettokaltmiete für Neuverträge einen gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % gestiegenen Durchschnittswert von Euro 10,90 je qm aus. Diese Zahl bezieht sich auf Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert – die am häufigsten vertretene Kategorie auf dem Markt. Bei gutem bis sehr gutem Wohnwert werden im Schnitt Euro 12 bis 14 je qm verlangt. Die Zahlen wurden im zweiten und dritten Quartal 2015 ermittelt.

Auch im aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016 liegt das mittlere Kaltmieteniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (1.720 Bestandswohnungen) in Stuttgart bei Euro 8,44 je qm. Die frei finanzierten Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten dabei gegenüber dem Mietspiegel 2013/2014 mit 9,2 % einen überdurchschnittlichen Preisanstieg. Mit 70 % aller bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigten Fälle umfasst dieses Segment den

weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart.

Bleibt die Landeshauptstadt trotz ihrer wachsenden Attraktivität auf politischen Wunsch hin auf ihre heutige Einwohnerzahl begrenzt, nimmt die Politik die steigenden Immobilienpreise in Kauf. Dabei wird vergessen, was am dringendsten gebraucht wird: bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht. Arbeitstätige Menschen mit mittleren und kleineren Einkommen wie Erzieherinnen, Krankenschwestern, Altenpfleger, Polizisten, aber auch Ruheständler werden verdrängt. Wohnungsgenossenschaften bieten genau diesen Menschen ein bezahlbares Zuhause.

Die Politik legt den Fokus jedoch ausschließlich auf den Bau von Sozialwohnungen zur Versorgung der in der Vormerkdatei des Liegenschaftsregister fast 4.000 Personen. Eine Zahl, die sich durch den Zustrom von Flüchtlingen noch erhöhen wird. Darunter befinden sich vielfach Menschen, die überwiegend von Transfereinkommen leben und multiple Vermietungshindernisse aufweisen. Eine Integration in funktionierende, genossenschaftliche Hausgemeinschaften ist oftmals nahezu unmöglich.

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 festge-

halten, um effiziente Grundstücksausnutzungen durch die Bauherren unmöglich zu machen, dies vor dem Hintergrund einer bevorzugten Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Rahmenpläne, Bürgerbeteiligungen, Egoismen von Anwohnern und eine minderheitsgestützte Betroffenheitsdemokratie tun ein Übriges. Dadurch werden diverse Flächen blockiert oder dem Wohnungsbau komplett entzogen, wie etwa durch die geplante Sanierung der ehemaligen Wagenhallen mit einem Aufwand von etlichen Millionen Euro aus dem städtischen Haushalt.

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 aufwendigen Sanierung vergleichsweise deutlich über der des Neubauniveaus. Hier gilt es, die ideologisch gefärbte Brille abzusetzen und einem pragmatischen Vorgehen den Vorzug zu geben.

Das Bündnis für Wohnen dümpelt bis dato ergebnislos vor sich hin. Sämtliche Akteure sind hier gefordert, praktikable Wege zur Erreichung gemeinsamer Ziele zu finden. Die Stadt Stuttgart ist allerdings gut beraten, der Bauwirtschaft nicht ihren Willen von oben herab zu diktieren. Bei allen gut gemeinten Vorgaben darf die Verwaltung eines nicht vergessen: Sie braucht die Partner aus der privaten Wirtschaft, um diese Ideen in der Realität auch umzusetzen.

Die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG wird gerne Neubauprojekte realisieren, schon um der Überalterung des Gebäudebestandes entgegenzuwirken. Es zeigt sich allerdings bereits im Ansatz, dass unsere Bestrebungen, die Vorgaben des Konzepts „Wohnen in Stuttgart“ umzusetzen, von diversen Seiten behindert werden. Dies ist enttäuschend, bestärkt uns jedoch in unserer Haltung, ausschließlich unseren genossenschaftlichen Weg zu gehen, den unsere Satzung zum Wohle unserer Mitglieder vorgibt.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2015 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 galten 21 Einheiten bis zum 31.12.2015 als öffentlich gefördert. Ab dem 01.01.2016 bestehen keine Preisbindung und keine Belegungsrechte seitens der Stadt Stuttgart mehr, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet mit dem 31.12.2015.

Eine Neubautätigkeit fand in 2015 nicht statt. Vorbereitende Planungen wurden hinsichtlich eines Abrissvorhabens der Liegenschaften Holzhauser Straße 5 – 15 mit anschließender Ersatzbebauung weitergeführt. Im Berichtsjahr wurden

weder Grundstücke oder Gebäude erworben noch verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2015 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwaltet.

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

### Modernisierung Schießmauerstraße 22 und 28 (12 WE), Stuttgart-Vaihingen

Für die in sämtlichen Wohnungen durchgeführte Bad- und Steigstranganierung mitsamt dem Einbau bzw. der Erneuerung der Gasetagenheizungen, die Gebäude-Elektromodernisierung, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Installation von Waschküchen mit Stellplätzen für Waschmaschinen/Trockner, die Dämmung der Kellergeschossdecken, die Renovierung der Kellerräumlichkeiten und der Treppenhäuser sowie den Einbau neuer Schließsysteme wurden inklusive einer Rückstellung für in 2016 auszuführende Restarbeiten in Höhe von Euro 5.000,00 insgesamt Euro 554.445,94 aufgewendet. Die ursprünglichen Plankosten waren mit Euro 440.000,00 angesetzt. Unmittelbar vor Ausführungsbeginn der Maßnahmen stieg der beauftragte Generalunternehmer aus dem Projekt aus. Infolge der Ersatzbeauftragung anderer Firmen musste die Gesamtmaßnahme komplett neu kalkuliert und umgeplant werden. Der neue Planansatz von Euro 555.000,00 wurde im Ergebnis um Euro 554,06 oder 0,10 % unterschritten.

Neben dem vorstehend genannten Projekt wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von rund TEuro 241,0 realisiert. Davon entfielen rund 22,5 % auf Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 22,8 %, das restliche Budget verteilt sich auf diverse geplante Einzelmaßnahmen sowie die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Die Gesamtinvestitionen des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von Euro 795.477,24 erfolgten sämtlich aufwandswirksam. Gemessen an den Planansätzen des Wirtschaftsplans für 2015

wurden für die aufwandswirksame Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes TEuro 15,5 (+2,0 %) zusätzlich aufgewendet.

Aktiviert wurden TEuro 3,0 als Zugang bei der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ für Architektenleistungen des Abriss- und Neubausprojektes Holzhauser Straße 5 – 15.

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

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	74,1	34,0	40,1
– Kapitaldienst	9,9	35,5	- 25,6
Summe	84,0	69,5	14,5
Verwaltungskosten	- 77,8	- 68,2	- 9,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6,2</b>	<b>1,3</b>	<b>4,9</b>
Übrige Rechnung	35,6	6,3	29,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	41,8	7,6	34,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>41,8</b>	<b>7,6</b>	<b>34,2</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 41.854,11 wird überwiegend vom Hausbewirtschaftungsergebnis getragen (+TEuro 40,1 gegenüber 2014). Zusammen mit dem Kapitaldienst (TEuro 9,9) genügte die Summe der beiden Betriebsbereiche (TEuro 84,0), um die Verwaltungskosten (TEuro 77,8) aufzufangen und ein positives Betriebsergebnis (TEuro 6,2) zu erzielen.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 1.664,0 im Vergleich zum Vorjahr (TEuro 1.649,7) weiterhin positiv (+0,9 %). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung, aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und Anpassungen der Betriebskostenpauschalen an die veränderten Verhältnisse (TEuro 14,2). Die Umsatzprognose für das Jahr 2015 wurde daher um TEuro 8,0 (+0,5 %) übertroffen. Gegenläufig zu den Sollmieterlösen entwickelten sich die Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (-TEuro 2,3). Für das Jahr 2016 wird mit einem weiteren Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 54,5 gerechnet.

Die ergebnisbelastenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (TEuro 795,5) fielen gegenüber 2014 um TEuro 59,5 (-7,0 %) geringer aus. Der Planansatz für 2015 wurde dabei um TEuro 15,5 übertroffen. Im Geschäftsjahr 2016 beabsichtigt das Unternehmen, TEuro 795,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren.

Der Zinsaufwand aus der Dauerfinanzierung konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr durch eine zinsgünstige Anschlussfinanzierung

zweier Darlehen (Restvaluta am 30.11.2015: TEuro 394,5) sowie infolge der fortschreitenden Zinsdegression durch die gesteigerten Tilgungsleistungen um TEuro 19,4 (-27,0 %) reduziert werden. Für 2016 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 14,7 (-27,9 %) zu rechnen.

Der Kapitaldienst fällt in 2015 um rund TEuro 25,6 schlechter aus als in 2014 (-72,1 %), bedingt durch den Einbruch bei den Zinserträgen nach Auslaufen einer mehrjährigen Vereinbarung zur Anlage liquider Mittel (-TEuro 23,8). Gegenüber der Prognose für 2015 wurde das Zinsergebnis um TEuro 2,9 (+41,9 %) übertroffen. Für 2016 rechnet das Unternehmen mit einem Zinsergebnis von TEuro 8,0. Die Wiederanlage der liquiden Mittel erbringt nur noch marktübliche Konditionen von 0,40 % p. a.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 9,6 höher aus (+14,1 %). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Verfahrenskosten eines Rechtsstreites (TEuro 5,0) sowie die Aufwendungen für den Aufsichtsrat infolge höherer Vergütungen (+TEuro 4,2). Die Prognose für 2015 wurde dabei um TEuro 4,9 (6,7 %) übertroffen. Die Verwaltungskosten sind für 2016 mit TEuro 79,9 angesetzt.

Die übrige Rechnung bezieht sich überwiegend auf sonstige betriebliche Erträge. Das Ergebnis der übrigen Rechnung fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 29,3 (+469,1 %) besser aus. Vereinnahmt wurden eine Vergleichszahlung aus einem Rechtsstreit (TEuro 20,0) sowie unerwartete Wassergelderstattungen des Energieversorgers aus Vorjahren (TEuro 13,5). Die Prognose

von TEuro 16,0 wurde um TEuro 19,6 übertroffen. Für 2016 rechnet das Unternehmen mit Überschüssen in Höhe von TEuro 5,0.

In 2015 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbebeitragssteuer zu verzeichnen. Es bestehen noch steuerliche Verlustvorträge, so dass auch im Geschäftsjahr 2016 nicht mit entsprechenden Steuerzahlungen gerechnet wird.

Die Ertragslage ist in 2015 zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 70,2 % (31.12.2014: 68,6 %), die Fremdkapitalquote beträgt 29,8 % (31.12.2014: 31,4 %). Das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt zum 31.12.2015 42,4 % (31.12.2014: 45,9 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich daraus ein Wert von 35,2 % am 31.12.2015 (31.12.2014: 39,7 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich der kurzfristigen Aktiva, dividiert durch den Cash-flow) beträgt im Berichtsjahr 3,0 Jahre (2014: 6,9 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwi-

schen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Zum 01.12.2015 wurde ein Volumen von TEuro 394,5 zu 1,33 % nominal (vorher: 4,16 % nominal) für die Restlaufzeit von zehn Jahren anschlussfinanziert. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31.12.2015 zwischen 3,0 und 9,9 Jahre. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2015 wurden aufwandswirksame Investitionen in Höhe von TEuro 795,5 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 von Wohngebäuden in 2014 und 2015 waren die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten in 2015 um TEuro 15,9 rückläufig. Für 2016 sind die Abschreibungen mit TEuro 239,5 um TEuro 8,6 geringer als in 2015 kalkuliert. Die für 2016 geplanten Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand in Höhe von TEuro 795,0 werden komplett aufwandswirksam erfasst und aus Eigenmitteln finanziert.

Aus Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen des Jahres 2015 bestehen am Abschlussstichtag noch Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEuro 5,0.

Vorbereitende Untersuchungen zum geplanten Abriss der Gebäude Holzhauser Straße 5 – 15 (29 WE und eine Gewerbeeinheit) verursachten in 2015 Kosten in Höhe von TEuro 3,0, die als Bauvorbereitungskosten aktiviert wurden.

### c. Liquidität

Zur Darstellung und Analyse der Liquidität des Unternehmens dient die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der nächsten Seite. 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 82,2, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEuro 4,9 und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 5,0 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEuro 82,1. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde gegenüber dem Vorjahr um TEuro 133,4 gesteigert. Zum einen fiel der Jahresüberschuss im Vergleichszeitraum um TEuro 34,3 höher aus, zum anderen entfiel in 2015 die Bereinigung um einen nicht einnahmewirksamen Vorgang von TEuro 106,3 des Vorjahrs. Gegenläufig wirkten die um TEuro 16,0 reduzierten Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Verstärkt wurde diese Entwicklung noch durch Mittelzuflüsse aus den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva. Belastend wirken die um TEuro 20,4 höheren planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel. Aus der Investitionstätigkeit resultieren weitere Mittelzuflüsse in Höhe von TEuro 4,9 aufgrund der die Investitionen (-TEuro 3,0) übersteigenden Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder (TEuro 7,9). Im Bereich der Fi-

nanzierungstätigkeit summieren sich in 2015 die Abflüsse aus den Auszahlungen der Dividende sowie der Zuwachs der Geschäftsguthaben zu Mittelabflüssen von insgesamt -TEuro 5,0.

Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 1.272,0 (Vorjahr: TEuro 1.189,9) nimmt einen Anteil von 15,2 % (Vorjahr: 14,0 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2016 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2016 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme der Finanzmittel in einer Größenordnung von ca. -TEuro 57,8 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 2016 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	41,9	7,6
Abschreibungen auf Anlagevermögen	248,1	264,1
Abschreibungen auf Forderungen	0,0	0,0
andere nicht zahlungswirksame Vorgänge	3,8	-102,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>293,8</b>	<b>169,2</b>
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	78,2	-2,4
Veränderung kurzfristige Aktiva	-23,8	-17,0
Veränderung kurzfristige Passiva	-16,6	48,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>331,6</b>	<b>198,2</b>
planmäßige Tilgungen	-249,4	-229,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>82,2</b>	<b>-30,8</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3,0	-32,0
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	7,9	7,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>4,9</b>	<b>-24,3</b>
Auszahlungen für Dividenden	-5,6	-5,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,6	-5,8
Valutierung/Rückzahlung von Darlehen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5,0</b>	<b>-11,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>82,1</b>	<b>-66,6</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.189,9	1.256,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.272,0</b>	<b>1.189,9</b>

## 3. Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	6.519,7	78,1	6.764,8	79,6	-245,1
Finanzanlagen	204,9	2,5	212,8	2,5	-7,9
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	178,4	2,1	162,5	1,9	15,9
Flüssige Mittel	1.272,0	15,2	1.189,8	14,0	82,2
Übriges Umlaufvermögen	156,0	1,9	148,1	1,7	7,9
Rechnungsabgrenzungsposten	18,8	0,2	22,6	0,3	-3,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8.349,8</b>	<b>100,0</b>	<b>8.500,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-150,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	5.865,1	70,2	5.828,2	68,6	36,9
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
– Übrige Rückstellungen	139,7	1,7	61,4	0,7	78,3
<b>Verbindlichkeiten</b>					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.067,0	24,8	2.316,3	27,2	-249,3
– Erhaltene Anzahlungen	174,5	2,1	185,5	2,2	-11,0
– Übrige Verbindlichkeiten	103,5	1,2	109,2	1,3	-5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>8.349,8</b>	<b>100,0</b>	<b>8.500,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-150,8</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 150,8 oder -1,8 %.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 6.519,7 (Vorjahr: TEuro 6.977,7). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 80,6 % (Vorjahr: 82,1 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind überwiegend auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand (-TEuro 248,1) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten neben den Zugängen (TEuro 3,0) bei den Bauvorbereitungskosten auch die Tilgungen auf sonstige Ausleihungen (TEuro 7,9).

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 1.606,4 (Vorjahr: TEuro 1.500,4) bilanziert. Die Zunahme des Umlaufvermögens ist vom Zuwachs der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 5.865,1 (Vorjahr: TEuro 5.828,2) beträgt 70,2 % (Vorjahr: 68,6 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten in Höhe von TEuro 2.067,0 (Vorjahr: TEuro 2.316,3) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Den planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 249,4 (Vorjahr: TEuro 229,1) stehen keine Neuvaluierungen gegenüber.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2015 118,4 % (Vorjahr: 116,9 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 1.238,7 (Vorjahr: TEuro 1.179,3).

Die sonstigen Rückstellungen erfahren im Berichtsjahr einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um TEuro 78,3, größtenteils bedingt durch die Bildung einer Gewährleistungsrückstellung ohne rechtliche Verpflichtung (TEuro 70,0).

Die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 278,0 werden gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 16,7 geringer ausgewiesen, was überwiegend auf den Rückgang der Handwerker-Lieferantenkredite (-TEuro 28,3) und der erhaltenen Anzahlungen (-TEuro 11,0) bei gleichzeitig umfangreicheren Sicherheitseinbehalten aus Bauleistungen (+TEuro 18,8) zurückzuführen ist.

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 31.12.2015. Sie beträgt 1,1 % (Vorjahr: 0,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2015 0,7 % (Vorjahr: 0,1 %).

Die in 2015 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 (2015: TEuro 41,9/Vorjahr: TEuro 7,6).

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 293,8 (Vorjahr: TEuro 169,2) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 3,0 (Vorjahr: 6,9). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche Fremdmittel in Höhe von TEuro 878,3 (Vorjahr: TEuro 1.172,0) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 3,0 Jahren (Vorjahr: 6,9 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2015 ergab sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 1.508,9 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Fläche von 15.787 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,96 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,89). Dies entspricht einer Steigerung von 0,89 % im Jahresvergleich. Der Zuwachs an Sollmieterlösen von TEuro 14,2 im Jahresvergleich resultiert zu TEuro

4,9 aus Neuvermietungen in 2015 und zu TEuro 9,3 aus in 2015 vorgenommenen Erhöhungen der Bestandsmieten sowie aus der Vollauswirkung der im Jahr 2014 durchgeführten Erhöhungen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 13,2 (Vorjahr: TEuro 15,5) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und Umlagen von TEuro 1.676,8 in 2015 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %). 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 2015 ergaben sich 7,0 (Vorjahr: 17,0) Leerstandsmonate bei 3.012 möglichen Vermietmonaten. Das entspricht einer Verbesserung der Quote auf 0,2 % (Vorjahr: 0,6 %).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2015 ergaben sich 21 (Vorjahr: 20) Neuvermietungen bei 251 Einheiten. Das entspricht einer Fluktuation von 8,4 % (Vorjahr: 8,0 %).

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2015 TEuro 795,5 (Vorjahr: TEuro 877,5) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 50,39 (Vorjahr: Euro 55,59) pro Jahr.

Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2015 Euro 4,20 (Vorjahr: Euro 4,63).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEuro 52,6 (Vorjahr: TEuro 72,0) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.508,9 (Vorjahr: TEuro 1.494,6) beträgt 3,5 % (Vorjahr: 4,8 %). 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 298,1 (Vorjahr: TEuro 297,2) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.508,9 (Vorjahr: TEuro 1.494,6) beträgt 19,8 % (Vorjahr: 19,9 %). 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 2015 bei einem Faktor von 1,2 (Vorjahr: 0,7). 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 2015 oberhalb der kritischen Marke. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen vom Cashflow des Geschäftsjahres verblieben TEuro 82,2 als Stärkung der Liquiditätsreserven.

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 2015 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 6.507,2 (Vorjahr: TEuro 6.755,3) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.495,8 (Vorjahr: TEuro 1.479,6) ein Multiplikator von 4,35 (Vorjahr: 4,57). Der durchschnittliche Mietenmultiplikator aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund neun. 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 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die Entscheidung der EZB, den Leitzins auf 0,0 % zu senken und darüber hinaus massiv Staatsanleihen anzukaufen, versorgt die Finanzmärkte mit zinsgünstiger Liquidität. Das anhaltend niedrige Zinsniveau soll die Inflation in den gewünschten Korridor von ca. 2 % p. a. bringen. Die prognostizierte weitere positive wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2016 lässt positive Effekte für die Gesamtwirtschaft und für den Arbeitsmarkt erwarten.

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 Ersatzbebauungspläne.

Im Jahr 2016 ist die Modernisierung des Gebäudes „Zum Lauchwald 14“ (7 Wohnungen) mit der Erneuerung der Wasser- und Abwasser-Steigstränge, der Badezimmermodernisierungen, dem Einbau neuer Gasetagenheizungen und der Treppenhausrenovierung in einem Umfang von TEuro 250,0 geplant. Für Wohnungseinzelmodernisierungen ist in 2016 ein Budget von TEuro 60,0 veranschlagt. Darüber hinaus beträgt der Etat für diverse weitere Bestandserhaltungen und ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen TEuro 485,0.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2016 eine positive Ergebnisentwicklung. Das Planergebnis ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 44,9.

Die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität werden in 2016 auf der Basis des laut dem Wirtschafts- und Finanzplan errechneten Jahresüberschusses für 2016 in Höhe von TEuro 44,9 gegenüber 2015 nahezu unverändert bleiben und sich auf 1,0 % (2015: 1,1 %) bzw. auf 0,8 % (2015: 0,7 %) belaufen.

Der Cashflow wird für 2016 mit TEuro 288,2 um TEuro 5,6 geringer als in 2015 (TEuro 293,8) erwartet. Der dynamische Verschuldungsgrad auf der Basis der Effektivverschuldung wird sich in 2016 gegenüber 2015 (Faktor 3,0) auf den Faktor 2,1 verringern.

Laut dem Wirtschaftsplan kalkuliert das Unternehmen die durchschnittliche Miete pro qm und Monat ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen in 2016 mit Euro 8,18 und damit um Euro 0,22 (+2,8 %) höher als in 2015 (Euro 7,96).

Die Erlösschmälerungen werden auf der Grundlage der Modernisierungsvorhaben einerseits und auf der Basis der angenommenen Zahl der Neuvermietungen für 2016 mit TEuro 15,0 abweichend zum Jahr 2015 (TEuro 13,2) kalkuliert. Bezogen auf die für 2016 erwarteten Erlöse aus Sollmieten und abgerechneten Umlagen entspricht die anteilige Quote der Erlösschmälerungen in 2016 0,9 % (2015: 0,8 %).

Das Unternehmen rechnet für 2016 mit einer geringeren Fluktuationsquote von 8,0 % gegenüber 2015 (8,4 %), was einer Anzahl von Neuvermietungen von 20 Wohnungen (2015: 21 Wohnungen) entspricht. Die durchschnittliche Leerstandsquote wird für 2016 mit 0,5 % berücksichtigt, was einem Wert von 15,0 Leerstandsmonaten entspricht (2015: 0,2 % entsprechend 7,0 Leerstandsmonaten).

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient aus Modernisierung und Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes errechnet sich auf der Basis der Planzahlen für 2016 mit Euro 50,36 pro qm und Jahr nahezu unverändert hoch gegenüber 2015 (Euro 50,39).

Die Zinsdeckung verbessert sich in 2016 geplant auf 2,4 % (2015: 3,5 %), basierend auf erwarteten Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel von TEuro 37,8 (2015: TEuro 52,5) und Sollmieterlösen von TEuro 1.550,0 (2015: TEuro 1.508,9).

Die geplante Kapitaldienstdeckung verharrt in 2016 unverändert auf 19,8 % gegenüber 2015, basierend auf dem kalkulierten Kapitaldienst für 2016 in Höhe von TEuro 307,4 (2015: TEuro 298,1) und Sollmieterlösen von TEuro 1.550,0 (2015: TEuro 1.508,9).

Die Tilgungskraft wird sich in 2016 voraussichtlich auf den Faktor 1,1 belaufen (2015: Faktor 1,2). Damit bewegt sich der Faktor unverändert nahe dem als kritisch betrachteten Schwellenwert von 1,0.

Der Mietenmultiplikator wird für 2016 mit einem sinkenden Faktor von 4,1 prognostiziert (2015: 4,4). Die Buchwerte des vermietbaren Anlagevermögens sind der Berechnung dabei mit TEuro 6.267,7 (2015: TEuro 6.507,2), die Sollmieterlöse 2016 nach Abzug der erwarteten Erlösschmälerungen mit TEuro 1.536,0 (2015: TEuro 1.495,8) zugrunde gelegt. Der weiterhin weit unterdurchschnittliche Wert weist auch in 2016 auf die hohen stillen Reserven des bewirtschafteten Bestandes des Unternehmens hin.

Der statische Verschuldungsgrad verbessert sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2016 auf 36,0 % (2015: 42,4 %) durch die planmäßig fortgeführte Entschuldung des Unternehmens und die Stärkung des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss in 2016 von TEuro 44,9 (2015: TEuro 41,9). Darlehensvalutierungen sind in 2016 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 gehen die steigenden Bedürfnisse der Bewohner an das „Wohnen im Alter“ einher. 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>-Re-

duktion 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 2016 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 2016 auf der Basis der am 01.01.2016 geltenden mietvertraglichen Vereinbarungen hochgerechnet sind. Sämtliche Wohneinheiten waren zum 31.12.2015 vermietet, es gab keinen Leerstand zu verzeichnen. Zusätzliche Sollmieterlöse ergeben sich aus der kalkulierten Anzahl von 20 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2016 infolge von Mieterwechseln. Die Umsatzerlöse 2016 aus den zum 31.12.2015 noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern (TEuro 178,4) sind als weitestgehend sicher einzustufen, da ihnen bereits in 2015 ver-

einnahmte erhaltene Anzahlungen (TEuro 174,5) gegenüberstehen.

Das Risiko des Überschreitens des für 2016 kalkulierten Instandhaltungskostenbudgets (TEuro 795,0) ist gering, da bei der Aufstellung des Wirtschafts- und Investitionsplanes für 2016 in Höhe von TEuro 495,0 bereits verbindliche Angebote für diverse geplante Maßnahmen vorlagen und weitere TEuro 135,0 Teilbudgets betreffen, die aufgrund langjähriger Erfahrungswerte zielgenau eingeschätzt werden können.

#### 1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Am 31.12.2015 werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in einem Umfang von TEuro 96,6 ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEuro 96,6) bestehen zu TEuro 60,0 aus Rücklagenanteilen an einer Wohnungseigentümergeinschaft, zu TEuro 18,1 aus Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen und zu TEuro 14,6 aus überzahlten Sozialversicherungsbeiträgen. Ein Ausfallrisiko mit entsprechender Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft ist nicht zu erkennen.

Die für 2016 kalkulierten Zinseinnahmen (TEuro 4,5) 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 derzeit nicht zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs benötigt. Das Anlageinstitut ist dem Einlagensicherungsfond in Deutschland angeschlossen. Die in 2016 erwarteten Erträge aus

sonstigen Ausleihungen (TEuro 3,6) betreffen Zinseinnahmen aus dinglich gesicherten Restkaufgelddarlehen (TEuro 122,9). Aufgrund der grundbuchlichen Absicherung sind auch hier keine Ausfallrisiken zu befürchten.

Zwei Darlehen in einem Umfang von TEuro 394,5 (Nominalverzinsung 4,16 %) wurden zum 30.11.2015 zu nominal 1,33 % p. a. mit einer Laufzeit von 10 Jahren (Volltilgung) refinanziert. Es ergeben sich ab 2016 jährliche Zinersparnisse von TEuro 11,2. In 2016 wird keines der zum 31.12.2015 ausgewiesenen Darlehen prolongationsfähig. Ein Zinsänderungsrisiko durch verschlechterte Anschlussfinanzierungen gibt es somit nicht. Der Darlehensbestand verfügt über Restlaufzeiten der Zinsbindung zwischen 3,0 und 9,9 Jahren.

Der gesamte zum 31.12.2015 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. Bereits heute gehen unterschiedliche Berechnungen von einem Bedarf zwischen 1.800 und 3.000 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 energetischen 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 7,96/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 10,90/qm) im mittleren Segment. Darin ist ein erhebliches zusätzliches Ertragspotential des Unternehmens zu erkennen.

Der weit unterdurchschnittliche Mietmultiplikator der genossenschaftlichen Gebäudebestände (4,4) weist auf erhebliche stille Reserven und damit auf Beleihungsspielräume im Unternehmen hin. Zusammen mit dem niedrigen statischen Verschuldungsgrad von 42,4 % 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 2015



**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

Aktiva	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.507.231,85		6.755.296,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>12.495,00</u>	6.519.726,85	9.520,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	82.000,00		82.000,00
Sonstige Ausleihungen	<u>122.935,19</u>	204.935,19	130.839,71
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>6.724.662,04</b>	<b>6.977.656,37</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	178.381,58		162.464,50
Andere Vorräte	4.152,28		3.387,68
Geleistete Anzahlungen	<u>55.236,00</u>	237.769,86	55.776,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	0,00		279,65
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>96.563,12</u>	96.563,12	88.663,05
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.272.036,37	1.189.853,71
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.606.369,35</b>	<b>1.500.424,59</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		18.800,00	22.560,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>18.800,00</b>	<b>22.560,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.349.831,39</b>	<b>8.500.640,96</b>
Treuhandvermögen		210.723,68	197.604,37

Passiva	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.840,00		6.080,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>145.600,00</u>	149.440,00	142.720,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	745.800,79		741.615,35
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(4.185,44)		(760,56)
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>	5.539.918,34	(0,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	138.123,28		136.833,43
Jahresüberschuss	41.854,41		7.605,61
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-4.185,44		-760,56
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	175.792,25	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.865.150,59</b>	<b>5.828.211,38</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		139.684,67	61.444,42
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>139.684,67</b>	<b>61.444,42</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066.978,67		2.316.348,30
Erhaltene Anzahlungen	174.498,50		185.453,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121,64		3.741,42
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.798,36		102.335,20
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.799,80		1.421,06
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.799,16</u>	2.344.996,13	1.686,18
davon aus Steuern	(329,64)		(329,64)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>2.344.996,13</b>	<b>2.610.985,16</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.349.831,39</b>	<b>8.500.640,96</b>
Treuhandverbindlichkeiten		210.723,68	197.604,37

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.663.950,65	1.649.677,84
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.917,08	-11.314,59
Sonstige betriebliche Erträge		35.575,49	113.064,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.077.009,69		1.113.917,20
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>180.341,61</u>	1.257.351,30	213.387,60
<b>Rohergebnis</b>		<b>458.091,92</b>	<b>424.122,77</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	20.618,88		19.757,13
soziale Abgaben	<u>2.000,74</u>	22.619,62	1.426,83
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		248.064,81	264.109,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		65.199,71	56.976,44
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.817,08	4.050,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.265,94	31.569,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		52.609,08	72.040,06
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen		(148,76)	(91,74)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>79.681,72</b>	<b>45.432,92</b>
Sonstige Steuern		37.827,31	37.827,31
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>41.854,41</b>	<b>7.605,61</b>
Gewinnvortrag		138.123,28	136.833,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
Einstellung in gesetzliche Rücklage		4.185,44	760,56
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>175.792,25</b>	<b>143.678,48</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. abgeschrieben.

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

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

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

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

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 4. 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.

#### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 178.381,58 (Vorjahr: Euro 162.464,50) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ haben Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 59.996,09 (Vorjahr: Euro 53.800,45) 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-spargbücher 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	2.066.978,67 (2.316.348,30)	273.392,64 (247.608,76)	722.148,86 (772.364,87)	1.071.437,17 (1.296.374,67)	2.066.978,67 (2.316.348,30)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	174.498,50 (185.453,00)	174.498,50 (185.453,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121,64 (3.741,42)	1.121,64 (3.741,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.798,36 (102.335,20)	71.098,82 (89.911,12)	31.236,38 (12.424,08)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.799,80 (1.421,06)	3.799,80 (1.421,06)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.799,16 (1.686,18)	1.799,16 (1.686,18)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.344.996,13</b> <b>(2.610.985,16)</b>	<b>525.710,56</b> <b>(529.821,54)</b>	<b>753.385,24</b> <b>(784.788,95)</b>	<b>1.071.437,17</b> <b>(1.296.374,67)</b>	<b>2.066.978,67</b> <b>(2.316.348,30)</b>	

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

GPR=Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist im Geschäftsjahr eine Ausgleichszahlung in Höhe von Euro 20.000,00 für die Abgeltung aller Ansprüche gegen die Architekten der Baumaßnahme Holderbuschweg 3/5 enthalten. 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 534,01 (Vorjahr: Euro 4.781,82) ausgewiesen. In den Erträge aus früheren Jahren wurden in 2015 die Gutschriften der EnBW in Höhe von Euro 13.376,87 für die Ausgleichszahlungen der Wasserkosten verbucht.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich in 2015 Euro 148,76 (Vorjahr: Euro 91,74) 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 2015 besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von Euro 34.353,04 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 Verkündung 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 2015 erwirtschaftete die VEG einen Jahresüberschuss von Euro 539,53 (Bilanzgewinn Euro 85.486,88)

### Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2015

Stand 01.01.2015	339	Mitglieder
Zugang 2015	22	Mitglieder
Abgang 2015	12	Mitglieder
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>349</b>	<b>Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2015 um Euro 2.880,00 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

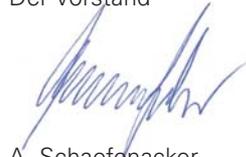
**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Volker Fernath (Vorsitzender)  
Friedemann Hellenschmidt  
Jens Holzwarth  
Manfred Mögle  
Karin Azza (bis 27.02.2015)  
Iris Ripsam  
Gerhard Licht (seit 11.06.2015)

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 29. März 2016

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)