

Geschäftsbericht 2016



Bauvereinigung Vaihingen a.F. und
Umgebung eG



Impressionen 2016



Vorwort	4
Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG auf einen Blick	6
Organe der Genossenschaft	7
Bericht des Vorstands	8
Mitgliederversammlung	8
Seniorenfest	10
Modernisierungen / Ausblick 2017	12
Informationen rund ums Wohnen	14
Bericht des Aufsichtsrates	16
Unternehmensbericht	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	24
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	25
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
C. Nachtragsbericht	34
Jahresabschluss	35
Bilanz	36
GuV	38
Anhang	39



Axel Schaeffenacker
hauptamtliches Vorstandsmitglied

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

wir freuen uns Ihnen heute den Jahresabschluss 2016 und somit den Verlauf unseres Geschäftsjahres zu präsentieren.

In wirtschaftlicher und politischer Hinsicht liegt ein ereignisreiches und prägendes Jahr hinter uns. Der Austritt Großbritanniens aus der EU, der unerwartete Ausgang der Präsidentenwahl in den USA und die weltweiten Terroranschläge sind nur eine Auswahl an Themen, die nicht unmaßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaft in 2016 hatten. Dennoch konnte sich die heimische konjunkturelle Entwicklung in Baden-Württemberg positiv fortsetzen. In Stuttgart steht die Wohnungswirtschaft vor interessanten Herausforderungen, nachdem eine Einigung im Bündnis für Wohnen erzielt werden konnte. Wir sind gespannt, inwieweit sich dadurch auch die Zukunftsplanungen der Bauvereinigung Vaihingen eG leichter umsetzen lassen, als dies bis dato der Fall ist.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft, unsere jährlichen Investitionen in den Bestand sowie die erzielten Ergebnisse geben allen Anlass dazu.

Ein zentrales Thema im Jahr 2016 war die Modernisierungsmaßnahme im Gebäude Zum Lauchwald 14, daneben gab es etliche weitere Maßnahmen mit nicht unerheblichem Aufwand.

Das Investitionsvolumen von TEuro 843,9 fällt höher als im Vorjahr aus und stellt im Vergleich mit Wohnungsunternehmen ähnlicher Größenordnung einen respektablen Wert dar. Dennoch konnte ein Bilanzgewinn von Euro 192.637,79 erzielt werden, aus dem wieder eine Dividende geleistet werden kann.



Der Geschäftsbericht besteht natürlich nicht nur aus dem reinen Zahlenwerk. Lesen Sie von der Mitgliederversammlung in 2016 und der Seniorenfeier; Höhepunkte, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Besonders ans Herz legen wollen wir Ihnen die Leserreisen mit dem WeitBlick. Tagesausflüge zu landschaftlich reizvollen Zielen im Kreise von Mitgliedern der beteiligten Genossenschaften, eine tolle Sache!

Ich freue mich sehr, Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2016 einen umfassenden und interessanten Einblick in die Tätigkeit der Bauvereinigung Vaihingen geben zu können. Viel Vergnügen beim Lesen!

Der Vorstand

A. Schaeferacker

Zahlen und Fakten:

Gründungsjahr:	1928
Mitglieder:	348
Genossenschaftsanteile:	901
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 wie so oft Menschen in der Solidargemeinschaft einer Genossenschaft zusammen, um mit gemeinsamen Anstrengungen preiswerten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. So auch im Jahr 1919, als die Bauge nossenschaft Vaihingen a.F. GmbH mit etwa 400 Mitgliedern ins Leben gerufen wurde. Bei vielen Genossenschaften war zu dieser Zeit 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 a.F. und Umgebung eG gegründet wurde. Ab diesem Zeitpunkt ging es kontinuierlich bergauf.

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

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

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

Vorstand

Vorstandsvorsitzender



Axel Schaeffenacker
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

Tag der Veranstaltung	06. Juni 2016
Uhrzeit	18:00 – 21:00 Uhr
Ort	Häussler Bürgerforum
Stimmberechtigte Mitglieder	55
Gäste und Begleitpersonen	32
Unterhaltungsprogramm	Mario Reimer



Die Veranstaltung

Einmal jährlich findet die Mitgliederversammlung statt, bei der die Mitglieder zusammenkommen, um sich über die Entwicklung und den aktuellen Stand der Genossenschaft zu informieren. Sowohl die Mitglieder als auch deren Partner und Partnerinnen sollen die Möglichkeit haben, daran teilzunehmen. Zudem gibt es ein Unterhaltungsprogramm, um eine heitere Atmosphäre zu schaffen.

Unser Anliegen ist es nach wie vor die Mitgliederversammlung für alle Altersklassen attraktiv zu gestalten. In 2016 besuchte uns ein besonderer Gast. Der Bauchredner Mario Reimer präsentierte in seiner Show eine Reihe von skurrilen Persönlichkeiten und Charakteren. Ein leckeres Buffet war ebenfalls fester Bestandteil der Veranstaltung.

Mitgliederversammlung

Offizieller Teil

Am 06. Juni 2016 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Fernath 55 stimmberechtigte Mitglieder sowie 32 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. Anschließend wurden zwei Mitglieder für ihre 60-jährige Mitgliedschaft geehrt.

Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2015. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von TEuro 795,5 für Modernisierungen und Instandhaltungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht einem Wert von Euro 50,39 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaefenacker legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 von rund Mio. Euro 8,35 dar und verwies auf die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens von 70,2 % der Bilanzsumme. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2015 einen Bilanzgewinn von rund TEuro 175,8. Aus diesem Gewinn des Jahres 2015 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 5.708,80 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaefenacker berichtete zudem über weitere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2015 wie beispielsweise Abriss- und Neubauplanungen, das Bündnis für



Herr Schaefenacker
(Vorstandsvorsitzender)



Herr Fernath
Aufsichtsratsvorsitzender



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

Wohnen mit der Stadt Stuttgart sowie die Vorbereitungen zur Satzungsänderung in 2016.

Bericht des Aufsichtsrates

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

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Herr Fernath stellte zudem den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 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 2015 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2015. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

Wahlen

Turnusgemäß endeten die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Jens Holzwarth und Iris Ripsam. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

Ehrung für 60-jährige Mitgliedschaft:

Rudolf Hafner
Anneliese Locher

60



Wir trauern um

Helmut Stephan
Willy Welte
Mina Schuster

Seniorenfest 2016



**Aufgrund der positiven Resonanz
und auf Wunsch der Gäste, hat die
Genossenschaft beschlossen,
die Feier in der zweiten Jahreshälfte 2017
erneut stattfinden zu lassen.**

Seniorenfest

Am 20.10.2016 veranstaltete die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG gemeinsam mit der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG das erste Seniorenfest der Genossenschaften.

Bisher kümmerten sich die beiden Genossenschaften um die „Kleinen“ und organisierte bereits vier Kinderfeste, die sehr erfolgreich waren. Nun waren unsere Senioren an der Reihe. Von 14 bis 18 Uhr fand in der Alten Kelter in Vaihingen die Feier statt. Die Götz-Wendlandt-Combo, bekannt aus Funk und Fernsehen, begeisterte den ganzen Nachmittag mit musikalischem Talent auf höchstem Niveau.

Die Gäste wurden mit leckerem Kuchen und Kaffee verwöhnt. Unsere Mitarbeiter stellten sich dafür gerne als Kellner zur Verfügung.





Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften ein großer und wichtiger Bestandteil. Ca. 55 % der Mieteinnahmen werden unmittelbar in den Bestand reinvestiert. Dies kommt somit unseren Mietern zugute und sorgt für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Instandhaltung rund TEuro 843,9 aufgewendet. Wie in den vergangenen Geschäftsjahren ist diese Investitionssumme sehr hoch und bestätigt die Wichtigkeit im Unternehmen.

Sanierungsmaßnahme

Zum Lauchwald 14

Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2016 war die Badezimmersanierung im Gebäude Zum Lauchwald 14.

Die Arbeiten beinhalteten folgende Maßnahmen:

- Die Sanierung der Bäder und Toiletten
- Die Erneuerung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Abwasser)
- Der Ausbau von Nachtspeicher-Einzelöfen (soweit vorhanden)
- Der teilweise neue Einbau von Gas-Kombithermen
- Die Neuinstallation der Waschküche im Untergeschoss
- Die Erneuerung der Hauselektrik mit Steigleitungen
- Die Kellerdecken- und Dachbodendämmung
- Die Treppenhausrenovierung

Investitionen 2016: Euro 242.210,35

Wohneinheiten: 7

Dauer der Maßnahme: Juni – September 2016

Details:

• Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	17.059,82
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	1.037,87
• Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen	Euro	86.520,80
• Laufende, ungeplante Instandhaltungen	Euro	70.793,99
• Großsanierungsmaßnahmen	Euro	242.210,35
• Weitere Einzelmaßnahmen	Euro	426.268,98

Summe Euro **843.891,81**



Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. TEuro 905,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierung der Versorgungsstränge und Erneuerung der Badezimmer in den Gebäuden Ruppmannstraße 42 – 44 mit insgesamt 12 Wohnungen. Hierfür sind ca. TEuro 500,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 70,0) sind für Woh-

nungseinzelmodernisierungen TEuro 100,0 geplant. Für die Erneuerung von Fenstern und Hauseingangsportalen, Abwasserkanalsanierungen, den Einbau von Rückstauverschlüssen und Bodenentwässerern, Dämmarbeiten, die Ausführung von Schönheitsreparaturen sowie von Verkehrssicherungsmaßnahmen und diversen Einzelprojekten mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 235,0 bereitgestellt.

Informationen rund ums Wohnen

Mieterzeitung „WeitBlick“

Wir informieren Sie!

„WeitBlick“ ist das Magazin für die Mitglieder, Mieter sowie Freunde und Geschäftspartner der Genossenschaft. Initiiert wurde dieses Projekt von sieben Stuttgarter Wohnungsbau-genossenschaften, die bei dieser Kooperation nunmehr seit acht Jahren an einem Strang ziehen. Mittlerweile sind zwölf Unternehmen beteiligt mit einer Auflagenhöhe über 20.000 Stück pro Ausgabe. Dreimal jährlich werden unsere Mitglieder über Neues rund um die Genossenschaften informiert. Geplante Bauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen sowie aktuelle Aktionen stehen dabei im Vordergrund.



Zudem informiert die Mitgliederzeitschrift ihre Leser über Wissenswertes aus der Region und gemeinsame Aktivitäten der Stuttgarter Wohnungsbau-genossenschaften unter dem Dach der Marketinginitiative.

Zusätzlich gibt es in jeder Ausgabe viele praktische Tipps, Veranstaltungshinweise sowie ein Preisrätsel für Groß und Klein mit tollen Gewinnen.

WeitBlick-Leserreisen

Zwei Mal im Jahr organisieren die Stuttgarter Baugenossenschaften und der Bau- und WohnungsVerein eine Tagesfahrt exklusiv für WeitBlick-Leser. Unter dem Motto „Gemeinsam Schönes Erleben“ ging die erste Tagesfahrt im Frühling 2016 in das Fränkische Seenland“, wo die WeitBlick-Leser eine Führung durch die Markgräflische Residenz erhielten. Die Teilnehmer der darauffolgenden Leserreise im September wurden in der Pfalz durch den Ursprungsort der deutschen Demokratie geführt, mit anschließender Weinprobe und einer Planwagenfahrt.



Die nächste Reise führt in das Elsass in unser Nachbarland Frankreich. Weitere Informationen folgen in der nächsten WeitBlick-Ausgabe.



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 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

Die Initiative wurde von 15 Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, um das Thema „Wohnen & Leben“ innerhalb der Genossenschaft der Öffentlichkeit zugänglicher zu machen.

Mit ca. 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 über 400 Wohnungsbaugenossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen organisiert sind. Ziel ist es, Genossenschaftliches Wohnen bekannter zu machen und die Marke „Genossenschaften“ zu stärken.





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 2016 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen. Eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates ergab sich aus der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Wahlen durch die Mitgliederversammlung.

Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren in 2016 die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 nebst dem zugehörigen Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2016, die Planungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in 2016 und deren laufende Überwachung, die Neufassung der Satzung, die Situation der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH, das Bündnis für Wohnen in Stuttgart, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2015, die Vorlage einer Zielmietenvereinbarung für den Wohnungsbestand sowie Vorstandsangelegenheiten. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Geschäftsjahr 2016 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 2015 erfolgte vom 11. Juli bis 29. Juli 2016. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 01. September 2016 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 2015 entsprachen den gesetzlichen Erfordernissen.

Den Jahresabschluss 2016 mit Anhang hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der vom Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverteilung stimmt der Aufsichtsrat zu und bittet die Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 10. April 2017

Volker Fernath

Vorsitzender des Aufsichtsrates



A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Nach der Satzung der Genossenschaft in der Fassung vom 06. Juni 2016 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 14. Oktober 2016) widmet sich die Genossenschaft vorrangig der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für breite Schichten der Be-

völkerung. 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 § 27 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
2016	348	901

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

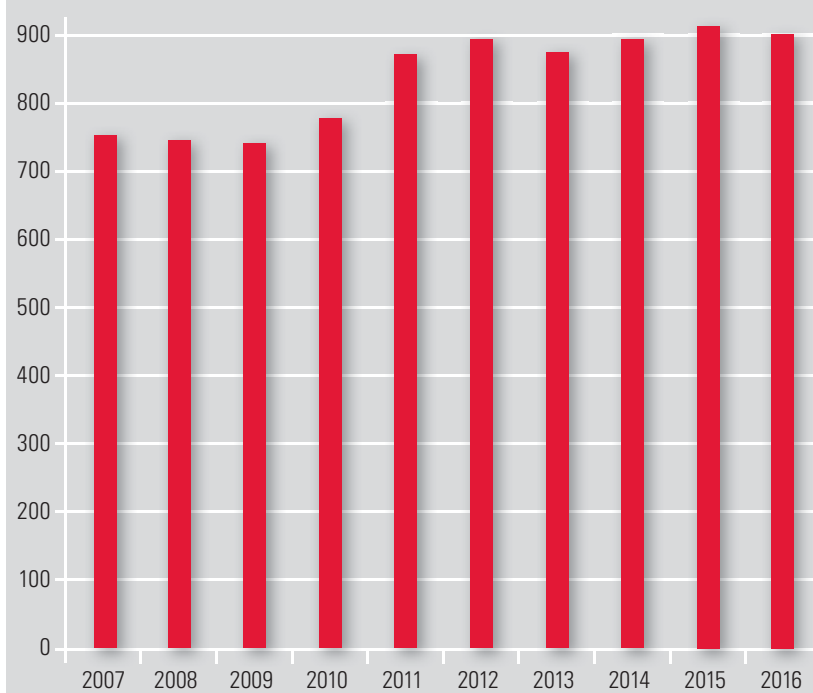
Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Unternehmen verfügt daneben durch Bescheid der Stadt Stuttgart vom 17. Januar 1994 über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

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 a.F. und Umgebung eG 24,70 % und die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG 75,30 %. Zwischen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG und der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der mit Wirkung vom 01.01.2014 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 01. Januar 1991 zur Steuerpflicht optiert. Die Genossenschaft hat die weitere Anwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27. Dezember 2007 geltenden Fassung beantragt.

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007



II. Ziele und Strategien

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentschaftswahl, Terroranschläge), 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 erwarteten Zunahme von 1,8 % recht robust. Die Stimmungsindikatoren sind positiv, für 2017 wird wiederum eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg zwischen 1,5 % und 1,8 %

prognostiziert. Verglichen mit der Prognose der Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht mit einem bundesweit realen Wachstum von 1,4 % für 2017 zeichnet sich im Südwesten eine überdurchschnittliche Dynamik ab. Begünstigt von der Niedrigzinspolitik hat sich hierzulande der Konsum zum Wachstumsmotor entwickelt. Passend dazu stieg der Geschäftsklimaindex des ifo-Institutes, der die Erwartungen für die Zukunft wiedergibt, im März 2017 auf den Wert von 112,3 an. Die aktuelle Geschäftslage wird als sehr stark eingeschätzt, stellt dieser Wert doch die höchste Marke seit Juli 2011 dar.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch

4.610 Anträge. Auf das gesamte Jahr 2016 bezogen, zeichnet sich ein Rückgang von ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr ab. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht. Damit setzt sich ein seit 2010 ungebrochener Trend der stetigen Rückgänge der Insolvenzen fort.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist insbesondere die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungs-

vorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. 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 bereits 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. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Viele Zinsexperten erwarten daher für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Brennpunkt Stuttgart

Der Trend ist ungebrochen: in den letzten 16 Jahren ist die Zahl der Einwohner/-innen in Stuttgart um rund 40.000 Menschen auf nunmehr rund 610.000 gestiegen, resultierend aus innerdeutschen Wanderungen und Zuzügen aus dem Ausland. Die Menschen zieht es aus unterschiedlichen Gründen in die Stadt. Insbesondere Stuttgart ist für viele Menschen eine attraktive und begehrte Stadt. Das Arbeitsplatzangebot ist aufgrund hervorragender Standortfaktoren überdurchschnittlich gut, in puncto Lebensqualität belegt Stuttgart in Untersuchungen innerdeutsch einen vorderen Platz. Untersucht wurden Themen wie Gesundheitswesen, Integrationsmöglichkeiten, Kriminalität und Sicherheit sowie Freizeitangebote, Klima und Infrastruktur.

Nicht nur viele in Stuttgart Beschäftigte, die in den angrenzenden Landkreisen wohnen, suchen innerhalb der Landeshauptstadt dringend eine Wohnung zu einem adäquaten Preis. Auch die städtische Wohnungsnotfallhilfe stellt einen rasanten Anstieg der Fälle von 13 % binnen Jahresfrist fest. Stuttgart führt in Baden-Württemberg die Statistik der Anzahl der wohnungslosen Personen mit großem Abstand an. Dies verwundert nicht, da viele Menschen mit besonderen Schwierigkeiten aus den Landkreisen nach Stuttgart strömen. Zusätzlich wird der Sozialwohnungsmarkt noch durch die Nachfrage der Flüchtlinge belastet, für die die dreijährige Wartefrist zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins nicht gilt.

Vor diesem Hintergrund ergab eine repräsentative Umfrage, dass sich 53 % der Stuttgarter für das Ausweisen von Bauland im Stadtgebiet aussprechen, im Gegensatz zum politisch gewollten Vorrang der Innenentwicklung und damit zum

Verzicht auf zusätzliche Baugebiete und Bauland auf bisher unversiegelter Fläche. Fairerweise muss allerdings auch gesagt werden, dass neue Baugebiete eine Entwicklungszeit von 10 Jahren bis zur Baureife benötigen. Die aktuellen Probleme könnten damit also nicht gelöst werden.

Der Grundsatz, die Stadt von innen heraus zu entwickeln, schließt große, neue Baugebiete aus. Das sorgt für eine Verknappung der bebaubaren Flächen und für weiterhin steigende Immobilienpreise. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein knappes Angebot. Die Preise gehen immer steiler nach oben. Der Mittelwert einer neuen Eigentumswohnung hat sich im Zeitraum 2014 bis 2016 von 4.285 Euro auf 5.365 Euro je qm erhöht. Einfamilienhäuser in guter Lage gibt es in Stuttgart unter einer Million Euro nicht mehr zu kaufen. Insbesondere Luxuswohnungen sind stark nachgefragt in Preissegmenten oberhalb von 10.000 Euro je qm Wohnfläche. Die Entwicklung bei den Kaufpreisen wirkt sich auf den Mietmarkt aus. Beispielsweise ist eine verstärkte Abwanderung in die Landkreise in der Altersgruppe der über 65-jährigen festzustellen, da das Problem der zu hohen Mieten auf Rang eins der Gründe der Fluktuation steht.

Der Bedarf an preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll verstärkt durch den Neubau von Sozialwohnungen gedeckt werden. Um Neubauzuwächse in der benötigten Größenordnung zu realisieren, ist die Erhöhung der Siedlungsdichte unerlässlich. Dazu müssen jedoch die Widerstände gegen den Abriss von Bestandsgebäuden aufgegeben werden. Kontraproduktiv sind das Festhalten an teilweise aus der Vorkriegszeit stammenden baurechtlichen Vorgaben, die effiziente Grundstücksausnutzungen

verhindern. Rahmenpläne, Bürgerbeteiligungen, Egoismen von Anwohnern sowie eine minderheitsgestützte Betroffenheitsdemokratie sind ebenfalls wenig hilfreich, um die ausgerufenen Neubauziele auch wirklich zu erreichen. Nach Einschätzung der Verwaltung beträgt der jährliche Neubaubedarf ca. 1.800 Wohneinheiten. Davon sollen 600 Wohneinheiten im Wege des sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden. Der tatsächliche Bedarf an geförderten Wohnungen ist allerdings höher, denn gleichzeitig fallen jährlich ca. 450 Wohnungen aus der Sozialbindung durch Zeitablauf heraus. Immerhin wurden im Jahr 2015 278 Anträge auf städtische Förderung einer Neubauwohnung gestellt.

Neben dem bereits bestehenden Innenentwicklungsmodell SIM, das bei Bauvorhaben auf privaten Grundstücken einen 20%igen Anteil an geförderten Wohnungen vorsieht, hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt entschieden, auf städtischen Grundstücken künftig 60 % klassische Sozialwohnungen sowie 20 % des Fördermodells für mittlere Einkommensbezieher zu fordern. Dabei besteht die Gefahr einer einseitigen Belegung des Quartiers, was erfahrungsgemäß negative Auswirkungen zeigt. Um neue soziale Brennpunkte zu vermeiden, gilt die mittelbare Belegung als wirksames Instrument. Die Hälfte der Sozialwohnungen wird nicht im Neubaugebiet belegt, sondern an anderer Stelle des Bauherrn in dessen Bestand.

Nach anderthalb Jahren zählen Ringens einigten sich 35 von 40 ursprünglich angetretenen Akteuren auf Eckpunkte im sogenannten „Bündnis für Wohnen“. Insbesondere die unter dem Dach unseres wohnungswirtschaftlichen Fachverbandes organisierten Stuttgarter Wohnungsunternehmen haben dem Konsens auf breiter Basis zuge-

stimmt. Um den Verlust an preisgünstigen Wohnungen zur städtischen Belegung zu stoppen, stellen die Unternehmen incl. der städtischen SWSG künftig jährlich 150 Wohnungen aus dem seither frei finanzierten Bestand zur Verfügung. Für die Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG bedeutet dies, eine Wohnung pro Jahr mit Interessenten, die über einen Wohnberechtigungsschein der Kategorie A verfügen, zu belegen. Die jeweilige Wohnung bleibt dann für 10 Jahre in der Preisbindung. Wir sehen diese Vereinbarung sehr entspannt. Zum einen wählen wir die Interessenten für die in Frage kommenden Wohnungen selbst aus, zum anderen beträgt die vereinbarte Miete 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mehr verlangt unsere Genossenschaft bei der Neuvermietung von Wohnungen ohnehin nicht.

Im Gegenzug besteht für unsere Genossenschaft die Chance, sich an Neubauprojekten auf städtischen Flächen zu beteiligen. Auch hier wurde ein tragfähiger Kompromiss gefunden. Zum Ausgleich der durch die Preisbindung bei den klassischen Sozialwohnungen entstehenden Unterdeckungen bei der Bewirtschaftung, kommt die Stadt Stuttgart bei den Grundstückskosten entgegen. Im Ergebnis wurde eine 4%ige Rendite vereinbart, was aus genossenschaftlicher Sicht absolut auskömmlich ist. Die mittelbare Belegung der Hälfte der neu entstehenden Wohnungen stellt keine Hürde dar, verfügen wir doch über einen großen Bestand an Wohnungen, in denen es gelingen wird, neue Mitbewohner mit Wohnberechtigungsschein zu integrieren.

Wir freuen uns über dieses Ergebnis, das unsere Arbeitsgemeinschaft mit der Verwaltungsspitze der Stadt Stuttgart ausgehandelt hat. Nun befinden wir uns in gespannter Erwartung, wann die ersten Neubaugebiete zur Verteilung anstehen

und inwieweit wir als Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG daran partizipieren werden. Es wurde ein zweijähriger Evaluierungszeitraum vereinbart, um zu prüfen, inwieweit die Vertragspartner ihre Zusagen aus dem Bündnispapier einhalten.

Wir Wohnungsgenossenschaften verfolgen ohnehin bereits seit Jahren das Konzept des bezahlbaren Wohnens. Mit unseren günstigen Durchschnittsmieten, die deutlich unter den Vergleichswerten des Stuttgarter Mietspiegels rangieren, versorgen wir die Zielgruppen mit preiswertem Wohnraum. Dennoch ist es uns gelungen, mit dem Bündnis für Wohnen das rein kommerzielle Immobilien-Gewerbe auszu-bremsen. Jahrelang wurden attraktive Grundstücksflächen von renditegeierigen Bauträgern zu Höchstpreisen abgegriffen und mit teuren Eigentumsmaßnahmen vermarktet. Dies führte zu dem heutigen Preisniveau am Stuttgarter Grundstücks- und Immobilienmarkt und machte den Mietwohnungsbau im preisgünstigen und somit bezahlbaren Segment unmöglich.

Im aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel 2017/2018 liegt das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (3.335 Bestandswohnungen) in Stuttgart bei Euro 8,95 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG beträgt am 31.12.2016 Euro 7,40 je qm und somit 17,3 % weniger. Dennoch investiert die Genossenschaft in jedem Geschäftsjahr vergleichsweise hohe Beträge, um unseren Mitgliedern laufend modernisierte und mit zeitgerechtem Komfort ausgestattete Wohnungen und damit ein sicheres und angenehmes Zuhause zu bieten. Dieser Aufgabe widmen wir uns auch zukünftig mit voller Kraft.

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2016 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. Seit dem 01.01.2016 bestehen keine Preisbindung und keine Belegungsrechte seitens der Stadt Stuttgart mehr, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete mit dem 31.12.2015.

Eine Neubautätigkeit fand in 2016 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 2016 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 Zum Lauchwald 14 (6 WE), Stuttgart-Vaihingen

Für die in sämtlichen Wohnungen durchgeführte Bad- und Steigstrangsanierung mitsamt dem Einbau bzw. der Erneuerung der Gasetagenheizungen, die Gebäude-Elektromodernisierung, die Installation von Waschküchen mit Stellplätzen für Waschmaschinen/ Trockner, die Dämmung der Kellergeschossdecken sowie die Renovierung der Kellerräumlichkeiten und der Treppenhäuser wurden in 2016 insgesamt Euro 242.210,35 aufgewendet. Die veranschlagten Plankosten wurden eingehalten.

Neben dem vorstehend genannten Projekt wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von rund TEuro 601,7 realisiert. Davon entfielen rund 14,4 % auf Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 11,8 %, das restliche Budget verteilt sich auf diverse geplante Einzelmaßnahmen sowie die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Hervorzuheben sind Erneuerungen von Fenstern und Hauseingangsportalen (TEuro 160,1), die nachträgliche Dämmung von Dachböden und Kellergeschossdecken (TEuro 75,4), der Austausch diverser Gasetagenheizungen (TEuro 41,3) sowie umfassende Sanierungen im Bereich des eigenen Abwasserkanalnetzes in Erfüllung der Verordnung des Umweltministeriums über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen des Landes Baden-Württemberg (EKVO) in Höhe von TEuro 92,3. Die Gesamtinvestitionen des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von Euro 843.891,81 erfolgten sämtlich aufwandswirksam. Gemessen an den Planansätzen des Investitionsplans für 2016 wurden für die aufwandswirksame Modernisie-

rung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes TEuro 23,9 (+2,9 %) zusätzlich aufgewendet.

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

Aktiviert wurden TEuro 14,9 als Zugang bei der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ für abschließende Architektenleistungen des Projektes Bachstraße 24/26.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Ertragslage

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	82,6	74,1	8,5
– Kapitaldienst	7,7	9,9	- 2,2
Summe	90,3	84,0	6,3
Verwaltungskosten	- 85,1	- 77,8	- 7,3
Betriebsergebnis	5,2	6,2	- 1,0
Übrige Rechnung	19,9	35,6	- 15,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	25,1	41,8	- 16,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	25,1	41,8	- 16,7

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 25.060,38 wird überwiegend vom Hausbewirtschaftungsergebnis getragen (+TEuro 8,5 gegenüber 2015). Zusammen mit dem Kapitaldienst (TEuro 7,7) genügte die Summe der beiden Betriebsbereiche (TEuro 90,3), um die

Verwaltungskosten (TEuro 85,1) aufzufangen und ein positives Betriebsergebnis (TEuro 5,2) zu erzielen.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 1.727,3 im Vergleich zum Vorjahr (TEuro 1.664,0) weiterhin positiv (+3,8 %). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung, aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und einzelnen Anpassungen der Betriebskostenpauschalen an die veränderten Verhältnisse (TEuro 45,7). Die Umsatzprognose für das Jahr 2016 wurde daher um TEuro 8,8 (+0,5 %) übertroffen. Gleichgerichtet zu den Sollmieterlösen entwickelten sich die Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (TEuro 10,0). Für das Jahr 2016 wird mit einem weiteren Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 16,3 gerechnet.

Die ergebnisbelastenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (TEuro 843,9) fielen gegenüber 2015 um TEuro 48,4 (6,1 %) höher aus. Der Planansatz für 2016 wurde dabei um TEuro 23,9 übertroffen. Im Geschäftsjahr 2017 beabsichtigt das Unternehmen TEuro 905,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren.

Der Zinsaufwand aus der Dauerfinanzierung konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr infolge der fortschreitenden Zinsdegression durch die gesteigerten Tilgungsleistungen um TEuro 14,9 (-28,4 %) reduziert werden. Für 2017 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 5,8 (-15,4 %) zu rechnen.

Der Kapitaldienst fällt in 2016 um rund TEuro 2,2 schlechter aus als in 2015 (-22,4 %), bedingt durch den Rückgang bei den Zinserträgen infolge

schlechterer Konditionen bei der Anlage liquider Mittel (-TEuro 2,1). Für 2017 rechnet das Unternehmen mit einem Zinsergebnis von TEuro 11,3. Der Anlagezinssatz der liquiden Mittel steigt unterjährig vereinbarungsgemäß von 0,40 % p.a. auf 0,75 % p.a.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 7,3 höher aus (+9,4 %). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Kosten für Grundsichuldloschungen sowie die Aufwendungen für Drucksachen (neue Satzung) und Mitgliederbetreuung (Seniorenfeier, Mitgliederversammlung). Die Verwaltungskosten sind für 2017 mit TEuro 82,9 angesetzt.

Die übrige Rechnung bezieht sich überwiegend auf sonstige betriebliche Erträge. Das Ergebnis der übrigen Rechnung fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 15,7 (-44,2 %) schlechter aus. Ein nennenswerter Ertrag resultierte im Berichtsjahr ausschließlich aus der Auflösung einer Rückstellung (TEuro 17,5). Für 2017 rechnet das Unternehmen mit Überschüssen in Höhe von TEuro 5,0.

In 2016 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Anhand des geplanten Unternehmensergebnisses wird auch im Geschäftsjahr 2017 nicht mit entsprechenden Steuerzahlungen gerechnet.

Die Ertragslage ist in 2016 zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 73,0 % (31.12.2015: 70,2 %), die Fremdkapitalquote beträgt 27,0 % (31.12.2015: 29,8 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt zum 31.12.2015 37,0 % (31.12.2015: 42,4 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich daraus ein Wert von 30,5 % am 31.12.2016 (31.12.2015: 35,2 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich der kurzfristigen Aktiva, dividiert durch den Cash-flow) beträgt im Berichtsjahr 2,2 Jahre (2015: 2,3 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31.12.2016 zwischen 2,0 und 8,9 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Zum 01.03.2017 wird ein Volumen von TEuro 519,7 bis zum 30.09.2027 zu 1,06 % nominal (vorher: 1,35 % nominal) anschlussfinanziert.

b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2016 wurden aufwandswirksame Investitionen in Höhe von TEuro 843,9 in den Bereichen Grundstücke mit Wohnbauten getätigt.

Die Investitionen dienen der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes, um die gute Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Infolge der Vollabschreibung einer Verwaltungseinheit in 2015 waren die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten in 2016 um TEuro 8,3 rückläufig. Für 2017 sind die Abschreibungen mit TEuro 239,9 kalkuliert. Die für 2017 geplanten Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand in Höhe von TEuro 905,0 werden komplett aufwandswirksam erfasst und aus Eigenmitteln finanziert.

Aus Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen des Jahres 2016 bestehen am Abschlussstichtag noch Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEuro 52,4.

Aktiviert wurde in 2016 nach erfolgter Gewährleistungsabnahme die Schlussrechnung der erbrachten Architektenleistungen des in 2011 fertiggestellten Objekts Bachstraße 24 und 26 (TEuro 14,9).

c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	25,1	41,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	239,8	248,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,8	3,8
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-24,6	78,3
Veränderung kurzfristige Aktiva	15,4	-30,7
Veränderung kurzfristige Passiva	-6,3	-16,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	29,7	42,4
Ertragssteuererstattung	0,0	6,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	282,9	373,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15,3	-3,0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen	8,1	7,9
Erhaltene Zinsen	4,1	6,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3,1	11,2
Planmäßige Tilgungen	-273,4	-249,3
Gezahlte Zinsen	-33,8	-48,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	1,6	0,6
Gezahlte Dividenden	-5,7	-5,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-311,3	-303,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-31,5	82,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.272,0	1.189,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.240,5	1.272,0

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEuro 282,9, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 3,1 und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 311,3 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -TEuro 31,5. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 91,0 vermindert. Zum einen fiel der Jahresüberschuss im Vergleichszeitraum um TEuro 16,8 geringer aus, zum anderen wurde diese Entwicklung durch Mittelabflüsse aus den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva, Passiva und Rückstellungen verstärkt (-TEuro 46,4). Der Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge zeigt sich gegenüber 2015 ebenfalls rückläufig (-TEuro 12,7). Aus der Investitionstätigkeit resultieren weitere Mittelabflüsse in Höhe von -TEuro 3,1 aufgrund der Investitionen (-TEuro 15,3), die die Einzahlungen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder (TEuro 8,1) und die Zinseinnahmen (TEuro 4,1) übertreffen. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit summieren sich in 2016 die Abflüsse aus dem Kapitaldienst (-TEuro 307,2), aus den Auszahlungen der Dividende (-TEuro 5,7) sowie aus dem Zuwachs der Geschäftsguthaben (TEuro 1,6) zu Mittelabflüssen von insgesamt -TEuro 311,3.

Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 1.240,5 (Vorjahr: TEuro 1.272,0) nimmt einen Anteil von 15,4 % (Vorjahr: 15,2 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2017 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2017 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme der Finanzmittel in einer Größenordnung von ca. -TEuro 113,5 erwartet.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf steht eine unbesicherte Kreditlinie in Höhe von TEuro 200,0 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 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	6.295,2	78,0	6.519,7	78,1	-224,5
Finanzanlagen	196,8	2,4	204,9	2,5	-8,1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	175,5	2,2	178,4	2,1	-2,9
Flüssige Mittel	1.240,5	15,4	1.272,0	15,2	-31,5
Übriges Umlaufvermögen	143,4	1,8	156,0	1,9	-12,5
Rechnungsabgrenzungsposten	15,0	0,2	18,8	0,2	-3,8
Gesamtvermögen	8.066,5	100,0	8.349,8	100,0	-283,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	5.886,1	73,0	5.865,1	70,2	21,0
Fremdkapital					
Rückstellungen					
– Übrige Rückstellungen	115,1	1,4	139,7	1,7	-24,6
Verbindlichkeiten					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.793,6	22,2	2.067,0	24,8	-273,4
– Erhaltene Anzahlungen	179,5	2,2	174,5	2,1	5,0
– Übrige Verbindlichkeiten	91,0	1,1	103,5	1,2	-12,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2
Gesamtkapital	8.066,5	100,0	8.349,8	100,0	-283,3

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 283,3 oder -3,4 %.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 6.492,0 (Vorjahr: TEuro 6.724,6). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 80,4 % (Vorjahr: 80,6 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind überwiegend auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand (-TEuro 239,7) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten neben den Zugängen (TEuro 15,3) auch die Tilgungen auf sonstige Ausleihungen (TEuro 8,1).

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 1.559,4 (Vorjahr: TEuro 1.606,4) bilanziert. Die Abnahme des Umlaufvermögens ist vom Abschmelzen des Finanzmittelfonds geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 5.886,1 (Vorjahr: TEuro 5.865,1) beträgt 73,0 % (Vorjahr: 70,2 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten in Höhe von TEuro 1.793,6 (Vorjahr: TEuro 2.067,0) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Den planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 273,4 (Vorjahr: TEuro 249,4) stehen keine Neuvaluierungen gegenüber.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2016 118,3 % (Vorjahr: 118,0 %), das Anlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 1.187,7 (Vorjahr: TEuro 1.207,4).

Die sonstigen Rückstellungen erfahren im Berichtsjahr einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 24,6. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung fallen geringer aus als die Gewährleistungsrückstellung ohne rechtliche Verpflichtung des Vorjahres (-TEuro 17,6).

Die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 270,5 werden gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 7,5 geringer ausgewiesen, was überwiegend durch geringere Guthaben aus Abrechnungen der Energieversorger (-TEuro 11,0) bei leicht gegenläufigen Tendenzen aus anderen Bereichen bedingt 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 Quotienten aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31.12.2016. Sie beträgt 0,8 % (Vorjahr: 1,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2016 0,4 % (Vorjahr: 0,7 %).

Die in 2016 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 (2016: TEuro 25,1 / Vorjahr: TEuro 41,9).

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 282,9 (Vorjahr: TEuro 373,9) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 2,2 (Vorjahr: 2,3). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche Fremdmittel in Höhe von TEuro 620,9 (Vorjahr: TEuro 878,3) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 2,2 Jahren (Vorjahr: 2,3 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2016 ergab sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 1.554,2 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Fläche von 15.787 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 8,20 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,96). Dies entspricht einer Steigerung von 3,0 % im Jahresvergleich. Der Zuwachs an Sollmieterlösen von TEuro 45,3 im Jahresvergleich resultiert zu TEuro 6,4 aus Neuvermietungen in 2016 und zu TEuro 28,6 aus in 2016 vorgenommenen Erhöhungen der Bestandsmieten sowie aus der Vollausswirkung der im Jahr 2015 durchgeführten Erhöhungen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 6,4 (Vorjahr: TEuro 13,2) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und Umlagen von TEuro 1.732,0 in 2016 0,4 % (Vorjahr: 0,8 %). 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 2016 ergaben sich 9,0 (Vorjahr: 7,0) Leerstandsmonate bei 3.012 möglichen Vermietmonaten. Das entspricht einer Veränderung der Quote auf 0,3 % (Vorjahr: 0,2 %).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2016 ergaben sich 20 (Vorjahr: 21) Neuvermietungen bei 251 Einheiten. Das entspricht einer Fluktuation von 8,0 % (Vorjahr: 8,4 %).

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2016 TEuro 843,9 (Vorjahr: TEuro 795,5) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 54,40 (Vorjahr: Euro 50,39) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2016 Euro 4,53 (Vorjahr: Euro 4,20).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEuro 37,6 (Vorjahr: TEuro 52,6) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.554,2 (Vorjahr: TEuro 1.508,9) beträgt 2,4 % (Vorjahr: 3,5 %). 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 307,2 (Vorjahr: TEuro 298,1) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von

TEuro 1.554,2 (Vorjahr: TEuro 1.508,9) beträgt in beiden Geschäftsjahren 19,8 %. 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 2016 bei einem Faktor von 1,0 (Vorjahr: 1,5). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet. Das Unternehmen erreicht in 2016 just den Wert der kritischen Marke. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen vom Cashflow des Geschäftsjahres verblieben TEuro 9,4 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 2016 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 6.282,4 (Vorjahr: TEuro 6.507,2) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von

TEuro 1.548,0 (Vorjahr: TEuro 1.495,8) ein Multiplikator von 4,06 (Vorjahr: 4,35). 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 31.12.2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Jahresabschluss 2016



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	2016	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.282.357,83		6.507.231,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	341,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	12.495,00	6.295.193,83	12.495,00
II. Finanzanlagen			
Beteiligungen	82.000,00		82.000,00
Sonstige Ausleihungen	114.790,26	196.790,26	122.935,19
Anlagevermögen insgesamt		6.491.984,09	6.724.662,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	175.521,25		178.381,58
Andere Vorräte	3.383,77		4.152,28
Geleistete Anzahlungen	57.792,00	236.697,02	55.236,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	87,17		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	82.140,89	82.228,06	96.563,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.240.525,76	1.272.036,37
Umlaufvermögen insgesamt		1.559.450,84	1.606.369,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		15.040,00	18.800,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		15.040,00	18.800,00
Bilanzsumme		8.066.474,93	8.349.831,39
Treuhandvermögen		217.784,63	210.723,68

Passiva	2016	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.880,00		3.840,00
der verbleibenden Mitglieder	144.160,00	151.040,00	145.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(0,00)		(320,00)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	748.306,83		745.800,79
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(2.506,04)		(4.185,44)
Bauerneuerungsrücklagen	274.752,92		274.752,92
Andere Ergebnisrücklagen	4.519.364,63	5.542.424,38	4.519.364,63
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	170.083,45		138.123,28
Jahresüberschuss	25.060,38		41.854,41
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-2.506,04	192.637,79	-4.185,44
Eigenkapital insgesamt		5.886.102,17	5.865.150,59
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		115.054,33	139.684,67
Rückstellungen insgesamt		115.054,33	139.684,67
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.793.586,03		2.066.978,67
Erhaltene Anzahlungen	179.503,75		174.498,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821,00		1.121,64
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.872,57		96.798,36
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850,48		3.799,80
Sonstige Verbindlichkeiten	3.488,55	2.064.122,38	1.799,16
davon aus Steuern	(2.706,19)		(329,64)
Verbindlichkeiten insgesamt		2.064.122,38	2.344.996,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Mietvorauszahlungen		1.196,05	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		1.196,05	0,00
Bilanzsumme		8.066.474,93	8.349.831,39
Treuhandverbindlichkeiten		217.784,63	210.723,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.727.335,91		1.663.950,65
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20,00	1.727.355,91	0,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.860,33	15.917,08
Sonstige betriebliche Erträge		19.838,85	35.575,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.112.141,73		1.077.009,69
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	202.191,87	1.314.333,60	180.341,61
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	20.627,64		20.618,88
soziale Abgaben	1.865,03	22.492,67	2.000,74
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		239.834,19	248.064,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		72.542,05	65.199,71
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.576,67	3.817,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.134,45	6.265,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		37.578,80	52.609,08
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen		(0,00)	(148,76)
Ergebnis nach Steuern		65.264,24	79.681,72
Sonstige Steuern		40.203,86	37.827,31
Jahresüberschuss		25.060,38	41.854,41
Gewinnvortrag		170.083,45	138.123,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
Einstellung in gesetzliche Rücklage		2.506,04	4.185,44
Bilanzgewinn		192.637,79	175.792,25

A. Allgemeine Angaben

Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG, Rottweiler Straße 3 in 70563 Stuttgart, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer 214 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen gemäß § 267 HGB.

Die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungsmethoden vorgenommen:

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des BilRUG gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der

Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Aufgrund Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösdefinition durch das BilRUG sind die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesenen Beträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von 66 Jahren.

Das Objekt Holderbuschweg 3/5 wird degressiv nach § 7 Abs. 5 EStG mit zurzeit 2,5 % abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

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

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als Euro 150,00 und bis zu Euro 1.000,00 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Ausleihungen handelt es sich um Restkaufgeld Darlehen. Diese werden mit dem Rückzahlungswert ausgewiesen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abzurechnenden Kosten angesetzt.

Bei **anderen Vorräten** werden die Pelletsvorräte zu Durchschnittspreisen bewertet. Reparaturmittel und andere Vorräte werden zu Einstandspreisen bilanziert.

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

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

Als aktive **Rechnungsabgrenzungsposten** wird ein Disagio ausgewiesen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

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

Für **Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen** wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Es handelt sich hierbei um vorausbezahlte Mieten.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind Euro 175.521,25 (Vorjahr: Euro 178.381,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 66.123,04 (Vorjahr: Euro 59.996,09) haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

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	1.793.586,03 (2.066.978,67)	271.722,85 (273.392,64)	591.272,09 (722.148,86)	930.591,09 (1.071.437,17)	1.793.586,03 (2.066.978,67)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	179.503,75 (174.498,50)	179.503,75 (174.498,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821,00 (1.121,64)	1.821,00 (1.121,64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.872,57 (96.798,36)	60.086,84 (65.561,98)	24.785,73 (31.236,38)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850,48 (3.799,80)	850,48 (3.799,80)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.488,55 (1.799,16)	3.488,55 (1.799,16)				
Gesamtbetrag	2.064.122,38 (2.344.996,13)	517.473,47 (520.173,72)	616.057,82 (753.385,24)	930.591,09 (1.071.437,17)	1.793.586,03 (2.066.978,67)	

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

GPR=Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die hier ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Unter der Maßgabe der Mitzugehörigkeit könnten sie auch unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen werden.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erträge aus Bearbeitungsgebühren nicht als sonstige betriebliche Erträge sondern als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die Positionen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige betriebliche Erträge sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Euro 81,84
- Sonstige betriebliche Erträge	Euro 35.493,65

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Euro 17.517,82 (Vorjahr: Euro 534,01) erzielt, die dem Geschäftsjahr 2014 zuzuordnen sind.

Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Berechnung der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten ergibt sich in 2016 ein Zinsertrag in Höhe von Euro 100,06 (Vorjahr: Euro 0,00).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2016 Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 148,76) an Aufwendungen.

E. Sonstige Angaben

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

Das Antragswahlrecht (§ 34 Abs. 16 KStG in der Fassung 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.

Zum 31.12.2016 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von Euro 21.718,20 (Vorjahr: Euro 34.353,04). Die betreffenden Mieten lagen oberhalb der zulässigen Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

Die nicht zu bilanzierende Verpflichtung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2018. Die anfallende Grundvergütung aus diesem Vertrag beträgt zum 31. Dezember 2016 rund Euro 268.000,00. Bei planmäßiger Investitionstätigkeit steigt die Verpflichtung voraussichtlich auf ca. Euro 405.000,00.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2016		
Stand 01.01.2016	349	Mitglieder
Zugang 2016	19	Mitglieder
Abgang 2016	20	Mitglieder
Stand 31.12.2016	348	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 1.440,00 verringert.

Die am 06.06.2016 beschlossene Satzung (Eintragung im Genossenschaftsregister am 14.10.2016) sieht keine Nachschusspflicht vor. Folgerichtig wird keine Haftsumme ausgewiesen.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft verfügt über einen geringfügig beschäftigten Mitarbeiter. Sämtliche administrativen Leistungen werden per Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH von dieser erbracht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Vorstand

Axel Schaefenacker (Vorsitzender)
Ingeburg Kelsch

Aufsichtsrat

Volker Fernath (Vorsitzender)
Friedemann Hellenschmidt
Jens Holzwarth
Manfred Mögle
Iris Ripsam
Gerhard Licht

Stuttgart, den 31. März 2017

Der Vorstand

A. Schaefenacker

I. Kelsch



Bauvereinigung Vaihingen a.F. und
Umgebung eG

Rottweiler Straße 3

70563 Stuttgart

Telefon 0711 737343-50

www.bauvereinigung-vaihingen.de