

Geschäftsbericht

2018

1928-2018

90 Jahre Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG



1928-2018 | 90 Jahre Bauvereinigung
Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG

ZUSAMMENKOMMEN
IST EIN BEGINN,
ZUSAMMENBLEIBEN
IST EIN FORTSCHRITT,
ZUSAMMENARBEITEN
IST EIN ERFOLG.

HENRY FORD



INHALT

05	Vorwort
06	Der Aufsichtsrat
08	Im Gespräch mit den Vorständen

11 90 Jahre Bauvereinigung

13	Grußworte zum 90-jährigen Bestehen
16	Der Beginn der Bauvereinigung
18	Eine Reise durch die Jahre
28	Früher und heute
34	Die Bewohner der Bauvereinigung

37 Bauvereinigung 2018

39	Seniorenfest
40	Mitgliederversammlung
42	Informationen rund ums Wohnen
44	Modernisierungen
46	Kellersanierung

47 Unternehmensbericht & Jahresabschluss 2018

49	Bericht des Aufsichtsrats
50	Unternehmensbericht
62	Aktiva / Passiva
64	Gewinn- und Verlustrechnung
65	Anhang des Jahresabschlusses

VORWORT



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

wir freuen uns, Ihnen auch in diesem Jahr wieder die positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft, die Höhepunkte des Jahres 2018 und die aktuellen Zahlen zum 31.12.2018 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

Im Jahr 2018 haben uns wieder unterschiedliche Themen beschäftigt, die das tägliche Handeln der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG mehr oder minder unmittelbar beeinflussen. Nach wie vor beobachten wir steigende Preise für Wohneigentum und in der Folge auch steigende Mieten. Der für zwei Jahre gültige, neue Mietspiegel für die Landeshauptstadt Stuttgart zum Jahresauftakt 2019 wird diese Entwicklung bestätigen.

Die Diskussion über die Reform der künftigen Grundsteuererhebung hält nach wie vor an, die beabsichtigten Ziele der Stadt Stuttgart in puncto Klimaschutz sind in weite Ferne gerückt, vernünftige Neubauplanungen werden durch teils unverständliche Haltungen der Verwaltung blockiert und last but not least erschütterte das skandalöse Vorgehen von Betrügern im Falle der Even-

tus-Genossenschaft das Vertrauen der Menschen in diese traditionell positiv wahrgenommene Unternehmensform. Manche Entwicklung können wir leider auch nur als Zuschauer verfolgen und gespannt sein, welches Ergebnis am Ende steht.

Wir widmen uns weiterhin dem zentralen Punkt unserer Geschäftstätigkeit, der Modernisierung und Verbesserung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie dessen Umfeld. Die im Jahr 2017 durchgeführte Modernisierungsmaßnahme der Gebäude Ruppmanstraße 42/44 wurde 2018 zum Abschluss gebracht. Die Ausführung eines neuen Sanierungsprojektes war aufgrund der Komplexität der Planungen und dem damit verbundenen Investitionsvolumen nicht möglich. Dennoch wurden € 642.618,20 aufwandswirksam ausgegeben. Daneben führte das „Ansparen“ für das kommende größere Projekt zu einem Bilanzgewinn von € 524.592,68.

Der Geschäftsbericht besteht natürlich nicht nur aus dem reinen Zahlenwerk. Lesen Sie von der Mitgliederversammlung im Jahr 2018 und der Seniorenfeier; Höhepunkte, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Die Bauvereinigung Vaihingen beging im Jahr 2018 ihr 90-jähriges Bestehen. Wir haben uns dafür entschieden, die Festschrift in diesen Geschäftsbericht zu integrieren.

Mit dem vorliegenden Bericht für das Jahr 2018 erhalten Sie einen umfassenden und interessanten Einblick in die Tätigkeit der Bauvereinigung Vaihingen. Viel Vergnügen beim Lesen!

Axel Schaeferacker
Hauptamtliches Vorstandsmitglied

DER AUFSICHTSRAT DER BAUVEREINIGUNG



INSGESAMT SECHS EHRENAMTLICHE AUFSICHTSRATSMITGLIEDER ZÄHLT DIE BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN A.F. UND UMGEBUNG EG AKTUELL. EINIGE VON IHNEN HABEN IHR AMT SCHON SEIT VIELEN JAHREN INNE. LERNEN SIE DIE VERTRETER UNSERER GENOSSENSCHAFT NUN BESSER KENNEN.



VOLKER FERNATH (VORSITZENDER)

Mitglied im Aufsichtsrat:	seit 2003
Funktion:	Vorsitzender, Schriftführer, Prüfungsausschuss
Beruf:	Versicherungsfachmann
Hobbys:	Musik machen (DJ), mit Freunden gut essen gehen, Fußball schauen, Familie – insbesondere das 1. Enkelkind



FRIEDEMANN HELLENSCHMIDT

Mitglied im Aufsichtsrat:	seit 2005
Funktion:	Stellvertretender Vorsitzender
Beruf:	Rechtsanwalt
Hobbys:	Lesen & Wandern



JENS HOLZWARTH

Mitglied im Aufsichtsrat: seit 2004
Funktion: Bauausschuss
Beruf: selbstständiger Malermeister
Hobbys: Skifahren & Tennis



MANFRED MÖGLE

Mitglied im Aufsichtsrat: seit 2006
Funktion: Bauausschuss
Beruf: angestellter Kaufmann
Hobbys: Camping mit Wohnmobil,
Fußball (ehem. Jugendtrainer),
Krimis & Historienromane



IRIS RIPSAM

Mitglied im Aufsichtsrat: seit 2013
Funktion: Wohnungsausschuss
Beruf: Stadträtin für die
CDU-Fraktion



KLAUS-PETER SPIESKE

Mitglied im Aufsichtsrat: seit Juni 2017
Funktion: Prüfungs- und
Wohnungsausschuss
Beruf: Diplomingenieur



IM GESPRÄCH MIT DEN VORSTÄNDEN

MIT RUND 250 WOHNUNGEN HAT DIE BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN A.F. UND UMGEBUNG EG IN DEN VERGANGENEN 90 JAHREN WOHNRAUM FÜR ÜBER 750 MENSCHEN GESCHAFFEN. SEIT IHRER GRÜNDUNG VERFOLGTE DIE GENOSSENSCHAFT STETS DAS ZIEL, FÜR DAS GRÖSSTMÖGLICHE WOHL DER EIGENEN MITGLIEDER, DER GEMEINSCHAFT ZU SORGEN. IM GESPRÄCH WERFEN DIE BEIDEN VORSTÄNDE AXEL SCHAEFFENACKER UND INGEBURG KELSCH ANLÄSSLICH DES 90-JÄHRIGEN BESTEHENS DER BAUVEREINIGUNG EINEN BLICK ZURÜCK IN DIE VERGANGENHEIT, BERICHTEN ÜBER AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN, PLÄNE FÜR DIE ZUKUNFT UND WIE SIE DEN GENOSSENSCHAFTSGEDANKEN UNTER DEN MITGLIEDERN STÄRKEN.

Herr Schaeffenacker, Sie haben seit rund zehn Jahren das Amt als Vorstandsvorsitzender bei der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG inne. Wie hat sich die Genossenschaft seither verändert?

Schaeffenacker: Wir konnten bei der Bauvereinigung in den vergangenen zehn Jahren grundsätzlich eine neue Phase einleiten. Als ich das Amt angetreten habe, gab es im Prinzip noch keinerlei sanierten Wohnraum. Der sehr alte Bestand, der teilweise noch aus der Vorkriegszeit

stammt und in den siebziger und zweitausender Jahren um ein, zwei Neubauvorhaben ergänzt wurde, war im Grunde noch in seiner ursprünglichen Form. So haben wir aktiv mit Planungen und Umsetzungen begonnen, sodass wir seither etliche Objekte bei der Bauvereinigung mit entsprechenden Innensanierungen ergänzen konnten. Die Mieter wohnen heutzutage deutlich komfortabler, als es in der Vergangenheit der Fall war.

Vor drei Jahren haben Sie auch das erste Seniorenfest ins Leben gerufen. Wie kam es dazu?

Schaeffenacker: Unser Wohnungsbestand wird überwiegend von älteren Mitgliedern bewohnt. Ungefähr ein Drittel ist bereits über 65 Jahre. Da lag es natürlich nahe, zur Gemeinschaftspflege etwas ins Leben zu rufen, das auch diesen Menschen Freude bereitet und wieder etwas näher bringt. Und so kamen wir auf die Idee, gemeinsam mit der Filderbaugenossenschaft ein Seniorenfest durchzuführen. Dazu haben wir vor drei Jahren erstmals in der „Alten Kelter“ zu einem netten Nachmittag mit Kaffee, Kuchen und einem kleinen musikalischen Unterhaltungsprogramm aufgerufen.

Frau Kelsch, Sie sind seit 2011 als nebenamtliches Vorstandsmitglied bei der Bauvereinigung tätig. Was hat Sie zu diesem Schritt bewogen?

Kelsch: Ich bin seit 2009 nebenamtlicher Vorstand bei der Vereinigte Filderbaugenossenschaft. Das wusste der damalige Vorstand der Bauvereinigung, Karl Keller. Nachdem feststand, dass er altersbedingt ausscheiden wird, hat er mich gefragt, ob ich das Amt übernehmen möchte. Und da es aus verschiedenen Blickwinkeln von Vorteil ist, wenn man in beiden Gremien arbeitet, war für mich klar, dass ich sein Amt übernehmen möchte. Und das hat sich auch bewährt.

Die Bauvereinigung hat 2018 ihr 90-jähriges Bestehen gefeiert. Das ist eine lange Zeit. Mit welchen Her-

ausforderungen hatte die Bauvereinigung seit ihrer Gründung zu kämpfen und worauf kann sie rückblickend besonders stolz sein?

Schaeffenacker: Da wir von diesen 90 Jahren nur einen sehr kleinen Teil aktiv miterlebt haben, musste ich auch erst einmal in den alten Unterlagen recherchieren, die teilweise nicht sehr aussagekräftig sind. Was uns in den Unterlagen aber auffiel: Kurz nach der Gründung stand die Bauvereinigung kurz vor der Pleite. Sie hat sich dann aber wieder gefangen und erfolgreich damit begonnen, genossenschaftliche Gebäude zu errichten. Nach der Bautätigkeit kam der Zweite Weltkrieg und ein paar der Gebäude wurden teilweise zerstört. Dies erforderte eine immense Anstrengung, um alles wieder aufzubauen. Und so hat sich die Bauvereinigung nach und nach wieder auf das alte Level begeben, und am Markt viele Jahre als Anbieter fungiert, der preisgünstigen Wohnraum für Menschen mit überschaubarem Einkommen bereitstellt. Der Bestand war dann natürlich in die Jahre gekommen, weshalb wir hier eben angefangen haben, einzugreifen. Der gemeinschaftliche Zusammenhalt, der ursprüngliche Gedanke einer Genossenschaft, war damals ausgeprägter als heute. Doch dadurch konnte die Bauvereinigung diese Zeit überleben.

Haben Sie vor, diesen Gemeinschaftsgedanken in Zukunft wieder mehr zu stärken?





Schaeferacker: Ja, einmal mit dem Seniorenfest und natürlich mit der Mitgliederversammlung. Das ist die zentrale Veranstaltung des Jahres, bei der alle Mitglieder eingeladen sind. Wir haben die Mitgliederversammlung in den vergangenen Jahren auch stark aufgewertet, indem wir, neben dem reinem Vortrag zum Rechenschaftsbericht, auch ein Unterhaltungsprogramm bieten. Wir laden heute verschiedene Künstler ein und haben auch die Verpflegung an diesem Abend aufgewertet, sodass es auch eine attraktive Veranstaltung geworden ist, zu der auch wieder mehr Mitglieder kommen, was wiederum das Genossenschaftsgefühl stärkt.

Mit welchen wohnungspolitischen Herausforderungen sieht sich Ihr Team aktuell konfrontiert und wie treten Sie diesen entgegen, um noch wirtschaftlich agieren zu können?

Schaeferacker: Wir verfolgen nach wie vor die Strategie, ein Anbieter am Markt zu sein, der bezahlbaren Wohnraum anbietet. Wir wollen nach wie vor ein Anbieter sein, der auch dem Satzungsauftrag gerecht wird. Das heißt, breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Das lässt sich unter den Voraussetzungen, die wir in Stuttgart haben, manchmal nur schwer umsetzen. Auf der einen Seite sind wir mit Beschränkungen konfrontiert, die immer enger werden. Vor 15 Jahren war es beispielsweise einfacher zu entscheiden, ein Gebäude

dem Abriss zuzuführen. Wir stellen uns auch heute vor, die Grundstücke besser auszunutzen und die Wohngebäude größer zu bauen und mehr Wohnraum zu schaffen. Heute ist die Planung in diesem Bereich wesentlich schwieriger, denn man hat sofort verwaltungstechnische Beschränkungen. Zudem hat sich in manchen Nachbarschaften eine Betroffenheitsdemokratie entwickelt, die Neubau zwar gut findet, aber nicht vor der eigenen Haustür. Hinzu kommen Deckelungen und politische Diskussionen, bei denen sich vom Wesentlichen entfernt und die Arbeit von Genossenschaften erschwert wird.

Welche konkreten Pläne verfolgt die Bauvereinigung in den kommenden Jahren und mit welchem Ziel?

Kelsch: Wir wollen bauen!

Schaeferacker: Ja. Wir verfolgen dabei zwei Ziele parallel, denn es gibt noch einen gewissen Restbestand, der in den nächsten Jahren Sanierungen erfahren wird. Aber wir haben auch Bestände, die sind über 80 Jahre alt und nicht saniert. Ein Investment lohnt sich da aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse und Heizungsanlagen nicht mehr. Aus diesem Grund haben wir uns da entschlossen, diese Liegenschaften abzureißen und auf den Grundstücken eine neue Ersatzbebauung mit noch mehr Wohnraum zu erstellen. Das alles geschieht natürlich im Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.

The background of the image is a soft, light-colored watercolor wash in shades of grey and white. In the center, there is a white square with a thin black border. Inside this square, the text "90 JAHRE" is written in a large, bold, black sans-serif font. Below it, the word "BAUVEREINIGUNG" is written in a smaller, all-caps, black sans-serif font.

90 JAHRE

BAUVEREINIGUNG



GRUSSWORTE ZUM 90-JÄHRIGEN BESTEHEN



**Liebe Mitglieder
der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung,
liebe Vaihingerinnen und Vaihinger,**

die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG besteht nun seit 90 Jahren. Ein solches Jubiläum ist immer auch eine Gelegenheit, zurückzublicken, beispielsweise auf die 24 Gründerväter, die 1928 in einem Gasthaus die Genossenschaft ins Leben gerufen haben. Oder auf die Häuser, die seitdem gebaut wurden und bis heute unterhalten werden. Doch dieses Jubiläum ist kein Anlass dafür, so auf die Geschichte zu blicken, als wäre sie vergangen und habe nicht mehr mit unserer heutigen Zeit zu tun.

Ziel der Gründung Ihrer Genossenschaft war die Schaffung von preiswertem Wohnraum in einer Solidargemeinschaft. Ein Anliegen, das heute noch, oder genauer formuliert, heute wieder aktuell ist. Heute herrscht in unserem Stadtbezirk, wie in der ganzen Landeshauptstadt und der Region Stuttgart, akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Junge Familien finden nur schwer Wohnungen in unserem Bezirk. Und viele Arbeitnehmer müssen täglich lange Pendlerzeiten akzeptieren, um von ihren Wohnungen weit außerhalb Vaihingens zu ihren Arbeitsplätzen in Vaihingen zu kommen. Das ist eine Belastung

für den Pendler, und der Straßenverkehr ist eine Belastung für uns im Stadtbezirk. Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG trägt mit ihren 250 Wohnungen im Stadtbezirk ihren Teil dazu bei, dass etwa 750 Menschen einen bezahlbaren Wohnraum finden. Damit dies gelingen kann, braucht es für die Bauvereinigung treue Mitglieder, ein verantwortungsbewusstes Management und engagierte Mitarbeiter. Das Bestehen der Genossenschaft seit nun über 90 Jahren deutet darauf hin, dass bei der Bauvereinigung all das gegeben ist.

Ich gratuliere der Bauvereinigung im Namen des Stadtbezirks Vaihingen und dem Bezirksbeirat herzlich und danke Ihnen für Ihr Engagement für bezahlbaren Wohnraum in unserem Bezirk.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Kai Mungenast
Bezirksvorsteher



Liebe Mitglieder und Freunde der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG,

In Zeiten der Digitalisierung, der Globalisierung und einer zunehmenden Spreizung der Gesellschaft bieten Genossenschaften wie die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG den Menschen Heimat und Lebensqualität – und das seit mehr als 90 Jahren. Die Mitglieder erleben ganz konkret, dass das Wohnen bei einer Genossenschaft weit mehr ist, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Es bedeutet, aufgehoben zu sein in einer Gemeinschaft, die für gutes und sicheres Wohnen steht.

Das Rezept des genossenschaftlichen Erfolges ist gleichsam tiefgreifend wie einfach: es basiert auf dem Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Solidarität. Auf dieser Basis sowie den Grundsätzen soliden, ökonomischen Wirtschaftens und sozialen Werten, aber auch der Rücksichtnahme und Toleranz innerhalb der Mitgliedschaft hat sich die Genossenschaft entwickelt. Sie ermöglicht durch ihre demokratischen Strukturen ein hohes Maß an Partizipation.

Im Jahr 2018 nennt die Bauvereinigung 250 Wohnungen ihr Eigen. Sie hat ihren Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren leicht erhöht, dauerhaft instand gehalten und modernisiert. Das sorgt für bleibenden Wohnwert der Gebäude und eine hohe Wohnqualität für die 359 Mitglieder. Die Bauvereinigung folgt bei ihrem Wirtschaften nicht der Gewinnmaximierung, sondern dem Förderauftrag für die Mitglieder: der Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Miethöhen liegen unter dem Mietspiegel, die Einnahmen werden reinvestiert und bleiben somit im Unternehmen. Das sorgt für Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

Die Vermietungstätigkeit mit all ihren Facetten ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Immer wieder erhöhen sich durch gesellschaftliche Ansprüche, technische Neuerungen und rechtliche Regelungen die Anforderungen an den Wohnraum, seine Vermietung und auch das Wohnumfeld. Fachwissen und Know-how sind dafür gefragt, die die Bauvereinigung über die Geschäftsbesorgung durch die VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH einbringt. Das ist eine Konstellation, die sich über viele Jahre bewährt hat.

Wirtschaft, Staat und Gesellschaft in Deutschland befinden sich in einer Zeit des Wandels und der Reformen. Ungewiss ist daher, was auf die Immobilienwirtschaft künftig noch zukommen wird. Doch als nachhaltiges Unternehmen mit soliden Werten und kompetenten Partnern ist die Bauvereinigung gerüstet, die kommenden Herausforderungen zu bewältigen.

Den Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand gilt unser Dank und die Anerkennung für die vollbrachten Leistungen. Wir gratulieren herzlich zu diesem Jubiläum und wünschen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG für die Zukunft alles Gute und weiterhin viel Erfolg.

Dr. Iris Beuerle
Verbandsdirektorin des vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Liebe Mitglieder und Freunde der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG,

am Anfang unserer Genossenschaft stand die Idee der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in einer Solidargemeinschaft. Verwirklicht wurde sie durch die Arbeitskraft der 24 Gründungsmitglieder. Diese haben die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG am 05. September 1928 ins Leben gerufen. Damit besteht die Genossenschaft bereits seit 90 Jahren.

Ein solches Jubiläum ist eine gute Gelegenheit, dankbar auf die Leistungen unserer Vorgänger zurückzublicken, aber auch mit Optimismus nach vorne zu schauen. Heute stehen unsere Liegenschaften sehr gut da. Sie werden von einem engagierten Vorstand stets in einem guten Zustand gehalten und laufend heutigen Wohnansprüchen angepasst. Wir können sagen, dass das, was unsere Vorgänger geschaffen haben, noch heute von uns genutzt und gleichzeitig zukunftsfähig gemacht wird. So geht der Blick immer auch nach vorne.

Das Gründungsziel unserer Genossenschaft, die Schaffung preiswerten Wohnraums in einer Solidargemeinschaft, ist heute aktueller denn je. Der Bau neuer Wohnungen steht angesichts erheblicher Probleme bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zunehmend im Fokus von Politik und Öffentlichkeit. Genossenschaften wie die unsere, die zwar gut wirtschaften müssen, sich dabei aber immer zugleich einem sozialen Anliegen verpflichtet wissen, können hier einen bedeutenden Beitrag leisten. An geeigneten Ideen und Konzepten mangelt es unserem Vorstand wahr-

scheinlich nicht. Leider treffen diese aber immer wieder auf kommunalpolitischen Widerstand. Wir werden in unseren Bemühungen aber nicht nachlassen und uns dabei weiterhin um bestmögliches Einvernehmen mit kommunalen Entscheidungsträgern bemühen, um gemeinsam zu guten Ergebnissen für die Menschen zu kommen.

Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung trägt mit ihren Wohnungen im Stadtbezirk ihren Teil dazu bei, dass Menschen bezahlbaren Wohnraum haben und bekommen können. Damit dies weiterhin gelingen kann, braucht es für die Bauvereinigung treue Mitglieder und ein verantwortungsbewusstes Management durch den Vorstand und engagierte Mitarbeiter. Das Bestehen der Genossenschaft seit nun über 90 Jahren zeigt, dass bei der Bauvereinigung all das gegeben ist.

Ich danke im Namen des Aufsichtsrates allen, die sich für unsere Genossenschaft engagiert haben und hoffe auf viele, die sich noch für uns einsetzen werden. Es braucht auch in Zukunft viel Engagement und bezahlbaren Wohnraum in unserem Ort.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr



Volker Fernath
Aufsichtsratsvorsitzender





Theodor Scharr

Erster Vorstand von 1928-1932

VOR 90 JAHREN: DER BEGINN DER BAUVEREINIGUNG

DIE ENTSTEHUNG DES GENOSSENSCHAFTSGEDANKENS

Vor über 100 Jahren schufen zwei Gründerväter etwa zur selben Zeit, aber unabhängig voneinander, erste Genossenschaftsmodelle. 1847 rief Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) den ersten wohlthätigen Hilfsverein zur Unterstützung der notleidenden, ländlichen Bevölkerung ins Leben. Zeitgleich startete Hermann Schulze-Delitzsch

(1808-1883) eine Hilfsaktion, die den Handwerkern in Not zugutekam. Heute gibt es in Deutschland über 2.000 Baugenossenschaften. Sie verwalten über zwei Millionen Wohnungen und haben mehr als drei Millionen Mitglieder. Das Genossenschaftswesen entwickelte sich Mitte des vorletzten Jahrhunderts, als das Industriezeitalter begann und arbeitswillige Menschen durch die Städte drängten, die allein und ohne Wohnsitz waren. Der Staat, der bis dato kein Sozialstaat war, erkannte dieses Problem. Seit-

her ist das gemeinsame Ziel, die Schaffung von preiswertem Wohnraum als Solidargemeinschaft. Das von Hermann Schulze-Delitzsch entworfene und erstmals 1867 in Preußen verabschiedete Genossenschaftsgesetz, gab den Genossenschaften eine größere rechtliche Sicherheit. Ihre Gründung war nun nicht mehr von einer staatlichen Konzession und damit vom Wohlwollen der regionalen Behörden abhängig. Eine Revision des Genossenschaftsgesetzes führte 1889 zur Einführung der beschränkten Haftung, und sorgte damit für einen neuen Aufschwung der Genossenschaftsbewegung, denn Mitglieder hafteten nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern nur noch mit der Höhe ihres Geschäftsanteils. Diese Gesetzesänderung kurbelte die Arbeit der Baugenossenschaften wieder an. Arbeiter und Handwerker, die in die Genossenschaften investierten, um damit Häuser und Wohnungen zu bauen, freuten sich darüber, einmal Miteigentümer zu sein. Aus deren Anfängen entwickelte sich das gemeinnützige Bauen, das Millionen Menschen half und nach den Kriegen ein Zuhause gab.

Damals dominierte in Genossenschaften die reine Demokratie. Damit waren die Genossenschaftler dem Staat weit voraus. Es galt: Jeder hat eine Stimme. Die Mehrheit entschied, was zu tun war. Durch den Zuwachs an Mitgliedern wurden die Genossenschaften immer größer. Das Demokratie-Prinzip konnte nicht weiter umgesetzt werden. Entscheidungen wurden komplizierter und mussten im Alltagsgeschäft oft schnell getroffen werden. Aus diesem Grund wurden Vertreter gewählt, die dafür sorgten, dass im Laufe eines Geschäftsjahres die Beschlüsse der Mehrheit umgesetzt wurden. Heute sind die Genossenschaften ähnlich organisiert: Es gibt einen Vorstand, der die Geschäfte führt, einen Aufsichtsrat, der von Mitgliedern gewählt wird und die Geschäftsführung unterstützt. Darüber hinaus werden Mitglieder- oder Vertreterversammlungen durchgeführt, in denen über Grundsätze der Geschäftspolitik abgestimmt und entschieden wird.

Doch was macht Wohnen bei einer Genossenschaft so attraktiv? Die Tatsache, als Mitglied einer Genossenschaft gewissermaßen „Mieter im eigenen Haus“ zu sein. Mieter haben ein Dauernutzungsrecht und können deshalb nicht aufgrund von Eigenbedarf gekündigt werden. Das Genossenschaftsrecht schützt den Mieter besser als das normale Mietrecht. Andererseits kann der Mieter seinen Nutzungsvertrag jederzeit kündigen und bekommt beim Verlassen der Genossenschaft sein Geschäftsguthaben wieder ausgezahlt. Vor allem aber: Wohnungen bei Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte. Das

bedeutet: wirtschaftlich angemessene Mieten, hohe Investitionen in den Neubau, in die Modernisierung und in die Instandhaltung.

Gegenstand der Genossenschaft ist die Errichtung, Betreuung, Veräußerung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Wohnen bei Genossenschaften ist eine Idee mit viel Tradition, und auch heute noch ein Modell für die Zukunft.

DER BEGINN DER BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN A.F. UND UMGEBUNG EG

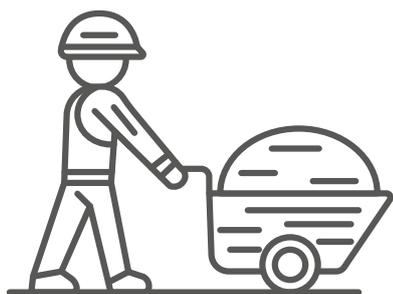
Mit etwa 400 Mitgliedern wurde bereits 1919 die Baugenossenschaft Vaihingen/F. eGmbH ins Leben gerufen. Nach der Fertigstellung von 16 Wohnungen kam es Ende 1922 jedoch zu Liquidationsproblemen und Aufgabe der Geschäftsaktivitäten. Erst 1926 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau durch die damals entstandene „Gemeinnützige Wohnungsfürsorge im Reichsbund Deutscher Mieter e.V. GmbH, Ortsgruppe Vaihingen/F (GWF)“ wieder aufgegriffen. Es entstanden die beiden Wohngebäude Schießmauerstraße 20 und 22 in Vaihingen und es wurde mit dem Bau der Schießmauerstraße 24 und 28 begonnen. Dieser wurde infolge unklugen Finanzgebarens und Untreue jedoch gestoppt. Zudem kehrte eine Reihe von gutgläubigen Mitgliedern, die einen finanziellen Schaden davon trugen, der GWF den Rücken zu.

Schließlich wurde am 05. September 1928 im damaligen Gasthaus „Zur Schwane“ die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG mit Sitz in Vaihingen/Filder von 24 Mitgliedern gegründet. Aus drei Mitgliedern wurde der Vorstand bestellt und eine Satzung aufgestellt. Am 24. September 1928 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Die 24 Gründungsmitglieder schafften es schließlich, unter der Leitung des ersten Vorsitzenden Vorstandes Theodor Scharr, die Gebäude Schießmauerstraße 24 und 28 unter großem persönlichen und finanziellen Einsatz fertigzustellen. So war der Anfang von heute gemacht.

Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG feiert 2018 ihren 90. Geburtstag. In den vergangenen Jahren wurden insgesamt 250 Wohnungen erbaut und Wohnraum für ca. 750 Menschen in Stuttgart-Vaihingen geschaffen.

EINE REISE DURCH DIE JAHRE

IN DER 90-JÄHRIGEN GESCHICHTE DER BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN A.F. UND UMGEBUNG EG IST VIEL PASSIERT. DIE ANFANGSJAHRE WAREN VOR ALLEM DURCH DEN AUFBAU DER ERSTEN GEBÄUDE GEPRÄGT. IN DEN VERGANGENEN ZEHN JAHREN WURDEN SCHLIESSLICH VORNEHMLICH SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IN UND AN DEN BESTANDSBAUTEN DURCHFÜHRT. DIE BAUVEREINIGUNG NIMMT SIE MIT AUF EINE REISE DURCH DIE JAHRE, IN DENEN SICH AUCH DAS EIN ODER ANDERE FUNDSTÜCK VON DAMALS FINDET.



BACHSTRASSE 24+26
IM JAHR 1929



SCHIESSMAUERSTR. 20+22 IM JAHR 1928



SCHIESSMAUERSTR. 24+28 IM JAHR 1928



SCHIESSMAUER-
STRASSE 16+18 UND
GARTENSTRASSE 56
IM JAHR 1929



WÖRTHSTRASSE 6 IM JAHR 1931



WÖRTHSTRASSE 2+4 IM JAHR 1931

1928-1931 ENTSTEHUNG UND AUFBAU

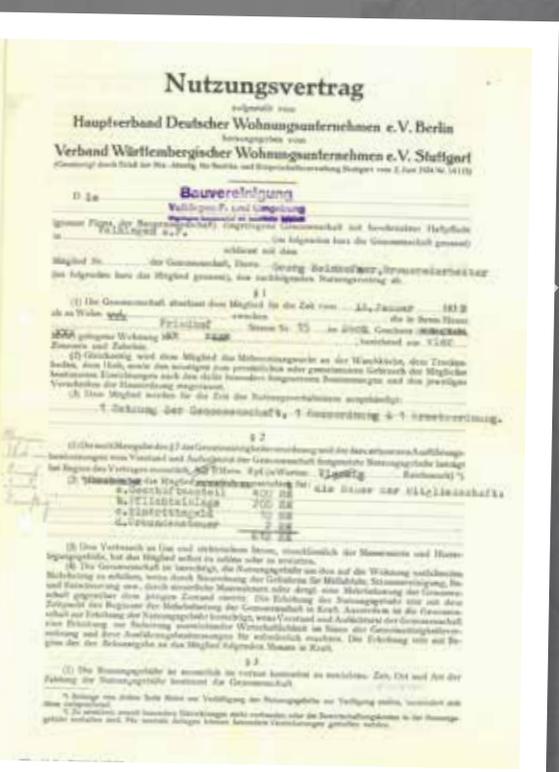
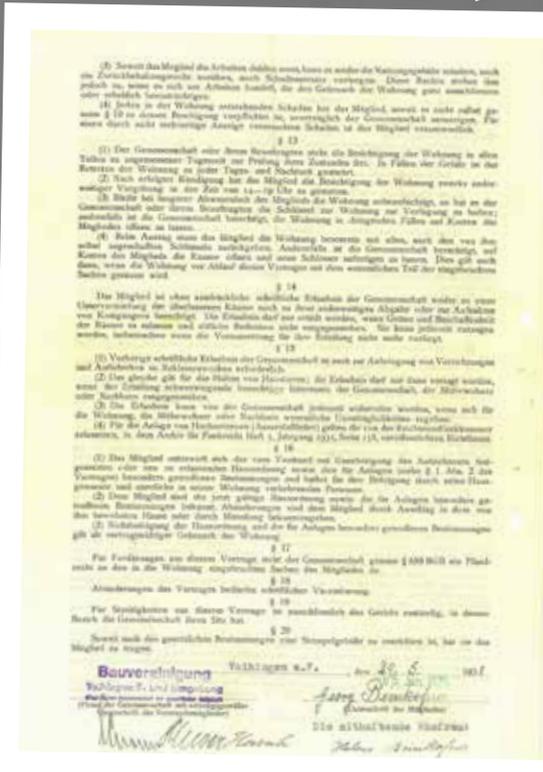
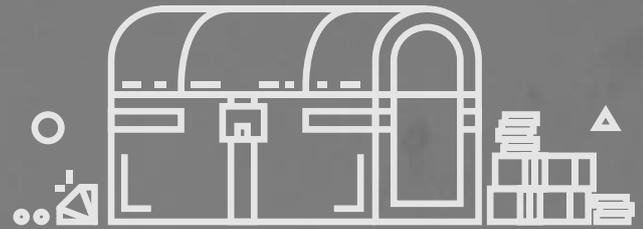
24 Mitglieder gründen am 05. September 1928 die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG. Am 24. September 1928 erfolgt die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Die Gebäude Schießmauerstraße 20 und 22 sowie 24 und 28 gehen von der damaligen „Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge im Reichsbund Deutscher Mieter e.V. GmbH, Ortsgruppe Vaihingen/F (GWf)“ in das Eigentum der Bauvereinigung über.

1929 werden schließlich die Gebäude in der Schießmauerstraße 18 und Gartenstraße 56 bezugsfertig. Auf sie folgen im gleichen Jahr die Schießmauerstraße 16 und die Bachstraße 24 und 26. 1931 entstehen in der Wörthstraße die Gebäude 2, 4 und 6.





HAUSORDNUNG VON 1932



NUTZUNGSVERTRAG VON 1938

1932-1942
FUNDSTÜCKE

Veränderung bedeutet Fortschritt,
doch Erinnerungen bleiben. Fund-
stücke aus den 30er und 40er Jahren
lassen einen Blick in die Vergangen-
heit der Bauvereinigung zu.



DECKBLATT DER
MUSTERSATZUNG
VON 1941



RECHNUNGSBÜCHER
VON 1942





RUPPMANNSTRASSE 42 UND 44



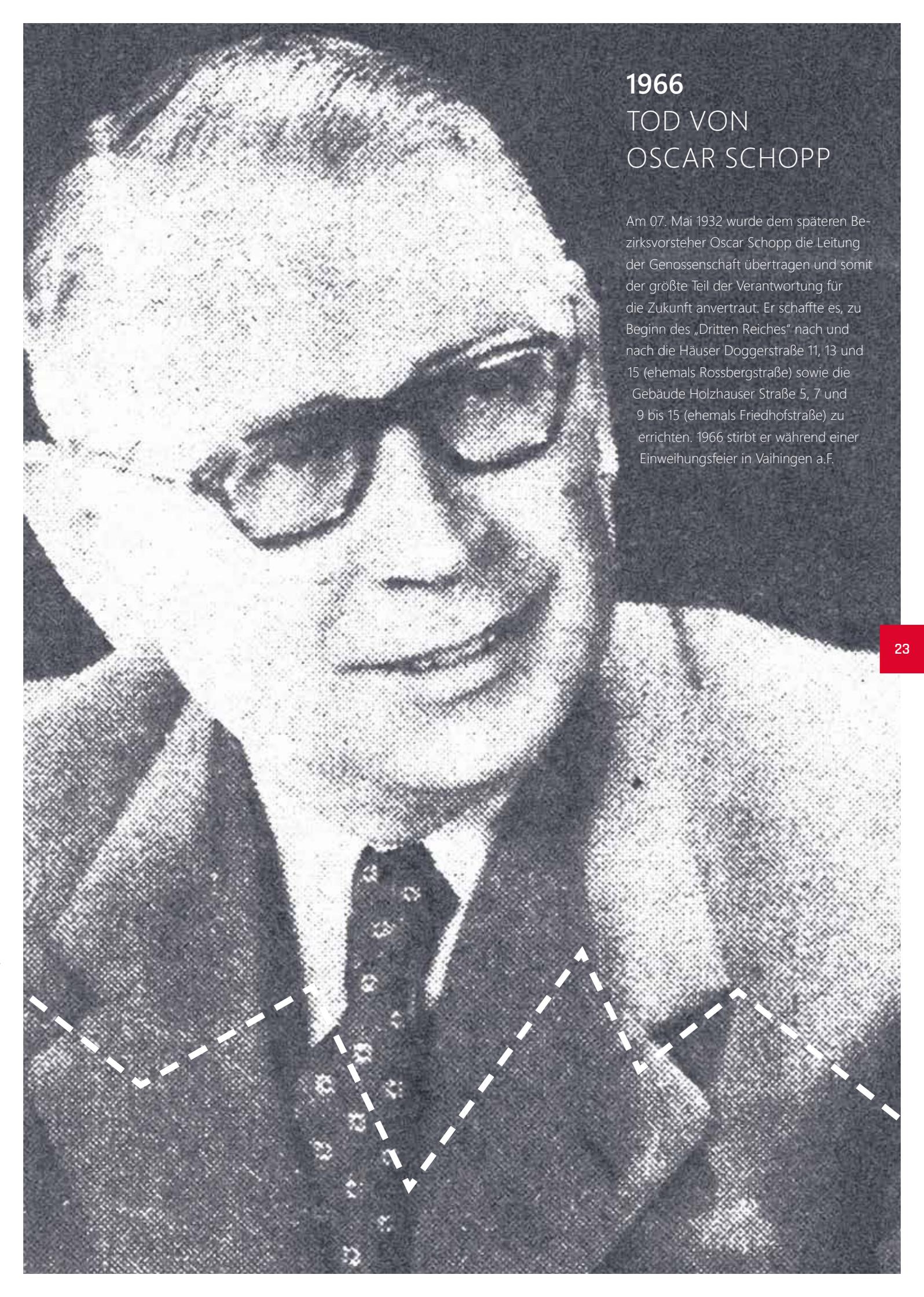
1950-1965 SOZIALER WOHNUNGSBAU

Mithilfe von staatlicher und kommunaler Förderung entstehen 1950 insgesamt 69 Wohnungen in der Ruppmannstraße 42-52, 54 A, B und C (ehemals Teckstraße) sowie in der Saunastraße 13 (ehemals Achalmstraße).

Im Holunderweg 1 wird mit neun Wohnungseinheiten 1961 ein öffentlich gefördertes Wohnhaus fertiggestellt. Kurz darauf folgen die Häuser Zum Lauchwald 14 und 16.



RUPPMANNSTRASSE 46, 48, 50 UND 52



1966

TOD VON OSCAR SCHOPP

Am 07. Mai 1932 wurde dem späteren Bezirksvorsteher Oscar Schopp die Leitung der Genossenschaft übertragen und somit der größte Teil der Verantwortung für die Zukunft anvertraut. Er schaffte es, zu Beginn des „Dritten Reiches“ nach und nach die Häuser Doggerstraße 11, 13 und 15 (ehemals Rossbergstraße) sowie die Gebäude Holzhauser Straße 5, 7 und 9 bis 15 (ehemals Friedhofstraße) zu errichten. 1966 stirbt er während einer Einweihungsfeier in Vaihingen a.F.



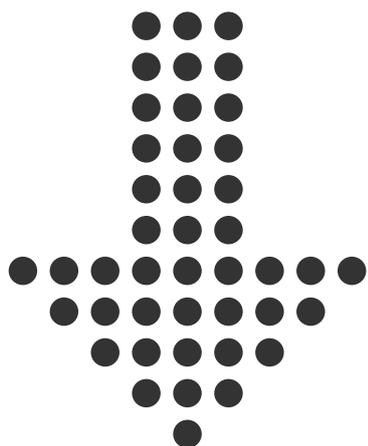
HOLDERBUSCHWEG
7 UND 9 – ANSICHT
SÜD-WEST (TIEFGARAGE)



HOLDERBUSCHWEG 7 UND 9 – ANSICHT SÜD



HOLDERBUSCHWEG 7 UND 9 – ANSICHT OST



1967-1978 TALFAHRT

Ab Mitte der 60er Jahre flacht der soziale Wohnungsbau durch Kürzung der öffentlichen Mittel mehr und mehr ab. Gleichzeitig wird der Wunsch der Mieter nach Modernisierung des Altbestandes immer größer, der vordringliche Aufgabe des Vorstandes wird. Dennoch wird immer wieder an Neubau und dessen Finanzierung gedacht.

Schließlich wird Helmut Gieray 1967 zum ordentlichen Vorstandsmitglied berufen. Albert Bürkle und Otto Harsch stehen ihm als ehrenamtliche Vorstandsmitglieder unterstützend zur Seite.

1978 lässt die Belegungsbindung eine freie Entfaltung der Vermietung nicht mehr zu. Vorstand und Aufsichtsrat der Bauvereinigung beschließen daher, den Neubau bis auf Weiteres einzustellen. Diese Entscheidung wird auch vor dem Hintergrund getroffen, dass für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sehr hohe Finanzmittel aufzubringen sind. Stetige, aber moderate Mieterhöhungen verhelfen trotz des immensen Aufwands zu einer stets gesunden Finanzstruktur.

Die Gebäude im Holderbuschweg 7 und 9 entstehen mit 21 öffentlich geförderten Wohnungen und 21 Tiefgaragenplätzen.

BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN a.F. UND UMGEBUNG eG
1966 STUTTGART 30 (SÜDW.) STEINBAUSTRASSE 14



**50 Jahre
1928-1978**

EINLADUNG

zu der am Freitag, den 16. November 1978, um 19.30 Uhr im großen Versammlungsraum der Tenn- und Vereinskantine in Hüttgel-Vaihingen, Katzenbachstraße 11, 1. Stock (Gemeinschaftshaus) stattfindenden

ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG 1978

TAGESORDNUNG:

- I. 50 Jahre Bauvereinigung Vaihingen – ein kurzes Rückblick
 - II. Berichte
 - a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 1977
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - III. Beschlussfassung über:
 - a) Genehmigung der Jahresabschluss 1977 (Umsatz und Gewinn- und Verlustrechnung)
 - b) Verteilung des Forderungsans
 - c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
 - IV. Wahlen zum Aufsichtsrat

Es wählen zusammenfölig aus:
die Mitglieder Ernst Kipperle, Hans Thomsen, Emil Setzinger
- Schriftliche Unterlagen des Jahresabschluss 1977 liegen ab 1. November 1978 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsichtnahme vor.

Ihr Vorstand des Aufsichtsrats:
Ernst Kipperle

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN
MITGLIEDERVERSAMMLUNG ZUM
50-JÄHRIGEN BESTEHEN 1978

1992

In der Holzhauser Straße 5 und 7 werden die Dachgeschosse ausgebaut.
Es entstehen die ersten sogenannten Werkwohnungen. Die Mieten betragen
im Durchschnitt einen Wochenlohn der Bewohner.

2003 NEUBAUPROJEKT HOLDERBUSCHWEG

Der Startschuss für das Neubauprojekt am Holderbuschweg 3 A/B und 5 A/B beginnt. Mit einem Bauvolumen von rund 7,5 Millionen Euro ist es die größte Leistung der Bauvereinigung seit ihrem Bestehen.





DAS JÄHRLICHE SENIORENFEST



Bauvereinigung Vaihingen a.F.
und Umgebung eG



SEIT 2009: DIE MITGLIEDERZEITUNG „WEITBLICK“



2008-2018 SANIERUNG & MODERNISIERUNG

Aus Alt mach Neu: In den vergangenen zehn Jahren wurden mehrere Gebäude der Bauvereinigung modernisiert, kern- und strangsaniert sowie energetisch aufgewertet.

2009 erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Lektüre ins Haus: die Mitgliederzeitschrift „WeitBlick“ erscheint zum ersten Mal. Ein Jahr später unterzieht sich die Bauvereinigung selbst einer Modernisierung und ändert ihr Logo. Für das Gemeinschaftsgefühl unter den Mitgliedern wird ab 2016 das Seniorenfest ins Leben gerufen.

FRÜHER UND HEUTE

IM BESTAND DER BAUVEREINIGUNG BEFINDEN SICH 250 WOHNUNGEN IN VERSCHIEDENEN GEBÄUDEN IN STUTTGART-VAIHINGEN. DIESE HABEN SICH ÜBER DIE JAHRE OPTISCH VERÄNDERT. ABER SEHEN SIE SELBST:



DOGGERSTRASSE 11 UND 13 (EHEMALS ROSSBERGSTRASSE)



BACHSTRASSE 24 UND 26



HOLDERBUSCHWEG 3 A-B
UND 5 A-B

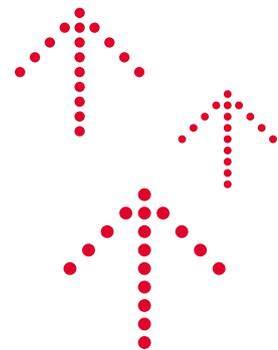




HOLDERBUSCHWEG 7 UND 9



HOLUNDERWEG 1





DOGGERSTRASSE 15 (EHEMALS ROSSBERGSTRASSE)



HOLZHAUSER STRASSE 5 UND 7
(EHEMALS FRIEDHOFSTRASSE)



HOLZHAUSER STRASSE 9 UND 11
(EHEMALS FRIEDHOFSTRASSE)



RUPPMANNSTRASSE 42 UND 44



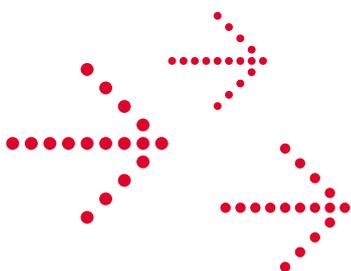
RUPPMANNSTRASSE 46-54



SAUNASTRASSE 13
(EHEMALS ACHALMSTRASSE)



RUPPMANNSTRASSE 54 A-C



SCHIESSMAUERSTRASSE 28



SCHIESSMAUERSTRASSE 20



SCHIESSMAUERSTRASSE 18



WÖRTHSTRASSE 4

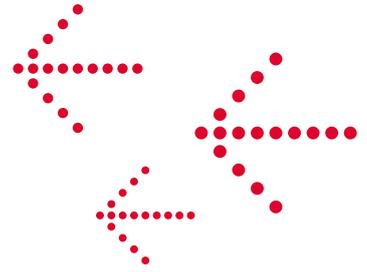




WÖRTHSTRASSE 6



ZUM LAUCHWALD 14 UND 16



DIE BEWOHNER DER BAUVEREINIGUNG

EINE WOHNUNG HAT IN IHREM LEBEN VIELE BEWOHNER. IN DEN RUND 250 WOHNUNGEN DER BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN A.F. UND UMGEBUNG EG WOHNEN RUND 750 MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT. EINIGE DAVON SCHON IHR LEBEN LANG. VIER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER ERZÄHLEN VON IHREN ERLEBNISSEN IN DEN GEBÄUDEN DER BAUVEREINIGUNG UND WIE ES IHNEN HEUTE GEHT.



ERSTBEZUG BIS HEUTE

Familie Locher lebt seit dem 01. Oktober 1966 im Zum Lauchwald 14. Das Ehepaar ist eines von drei Originalmietern von früher – vor ihnen hat noch kein anderer in der Wohnung gelebt, denn es handelte sich damals um einen Erstbezug. „Zuvor haben wir sechs Jahre in der Wörthstraße 4 auf rund 45 Quadratmeter im dritten Stock gewohnt“, erzählt Herr Locher. Das wurde für ihn, seine Frau und dem gemeinsamen Kind irgendwann zu klein. Lange ging er in die Sprechstunde bei der Bauvereinigung, damit er und seine Familie eine größere Wohnung bekommen. Vor über 50 Jahren klappte es dann schließlich. Mitglied bei der Bauvereinigung ist Frau Locher bereits seit 1956. Dafür erhielt sie 2006 eine Ehrenurkunde für 50 Jahre Mitglied-

schaft. Schon ihre Eltern waren Mitglied und wohnten damals in der Doggerstraße 11, in der Frau Locher auch aufwuchs.

Das Ehepaar fühlt sich in seinem Zuhause sehr wohl. „Wir haben keinen Druck von der Bauvereinigung, wohnen ruhig und sorglos“, erzählen sie. „Das schätzen wir sehr. Wir hatten nie den Gedanken auszuziehen.“ Beide gehen gerne zu den Seniorennachmittagen und treffen dort andere Bewohner, denn in der Umgebung wohnen viele neue, man kennt sich nicht mehr. „Damals haben wir noch selbst den Rasen vorm Haus gemäht und zweimal im Jahr gemeinsam die Hecke geschnitten“, erinnert sich Frau Locher. „Das war ein Fest. Im Anschluss haben wir hinterm Haus auf Klappstühlen gesessen, Brezeln gegessen und Sekt getrunken“, berichtet sie weiter. Heute müssen sie diese Aufgaben nicht mehr selbst erledigen, was den beiden sehr recht ist. „Das war schon anstrengend, und wir mussten immer überlegen, wo wir den Schnitt hinmachen, damit der Müll nicht überquillt“, erzählt Herr Locher.

Besonders glücklich sind die beiden über ihr neues Bad. „Vor vier Jahren haben wir einen Brief von der Bauvereinigung erhalten, dass hier saniert werden soll, um uns ein besseres Wohnen zu bieten“, so Frau Locher. Zuerst gab es neue Fenster, dann eine neue Dämmung für das Gebäude, eine Strangsanierung wurde durchgeführt, eine Zentralheizung eingebaut und ein neues Bad. „Da waren wir in der Wohnung drei Wochen eingeschränkt, doch es hat sich gelohnt“, freuen sich beide. „Wir waren dann immer in der Stadt und haben eine Brezel gegessen, während die Handwerker da waren“, erzählt Frau Locher. Vor Kurzem gab es dann noch eine neue Antenne. Seither können sie wieder ungestört fernsehen.



EINMAL IM KREIS HERUM

Angelika Stelter hat schon in vielen Gebäuden der Bauvereinigung gewohnt. Aufgewachsen ist sie in der Saunastraße 13 (ehemals Achalmstraße). Da die Zwei-Zimmerwohnung irgendwann zu klein wurde, ist die Familie ca. 1960 in die benachbarte Ruppmannstraße 54 C gezogen. Mit ihrem ersten Mann lebte Frau Stelter schließlich 23 Jahre in Bachstraße. Nun wohnt sie seit zehn Jahren mit ihrem heutigen Ehemann in der Ruppmannstraße 52. „Auch meine Kinder haben schon in umliegenden Wohnungen gelebt. Es war immer ein Kreislauf“, erzählt sie. Die gesamte Familie war Mitglied in der Bauvereinigung. Ihre Mutter beispielsweise wuchs in der Doggerstraße 11 auf. Frau Stelter kennt den Genossenschaftsgedanken von früher noch genau. „Wir hatten eine niedrige Miete, haben aber viel selbst gemacht“, erzählt sie. Wohnungen wurden selbst renoviert und auch der Gartenzaun wurde eigenhändig von den Männern angestrichen. „Die Frauen haben währenddessen gekocht, die Kinder im Garten gespielt und anschließend haben wir alle gemeinsam gegessen“, erinnert sich Frau Stelter. Heute ist das nicht mehr so. „Es sind kaum noch Kinder da. Damals waren wir 20, 30 Stück. Lediglich die Studenten von gegenüber nutzen noch die Wiese zum Grillen im Sommer“, erzählt sie weiter. Dennoch kennt sie noch viele von früher und eine ihrer Freundinnen, mit der sie aufwuchs, wohnt noch immer im Nachbargebäude. Bald wird auch ihr Haus komplett saniert, darauf freut sie sich schon.





MUSIKALISCHES URGESTEIN AUS STUTT GART

Zu den Mieterinnen und Mietern der Bauvereinigung gehört auch ein bekanntes Gesicht: Götz Wendlandt. Mit seiner Band „Götz-Wendlandt-Combo“ hat der studierte Musiker rund 45 Jahre Fernsehsendungen begleitet. Darunter die „Dalli Dalli“-Show mit Hans Rosenthal. Von seiner Bekanntheit zehrt er noch heute, tritt solo oder mit seiner Band auf. Ein Highlight für ihn sind die Auftritte bei den Seniorenfesten der Bauvereinigung: „Die Leute dort sind dankbar, wenn ich Musik von früher spiele“, so Wendlandt. Wenn der Junggeselle in seiner Wohnung auf dem Klavier übt, stört das niemanden in der Nachbarschaft. Im Gegenteil: „Sie freuen sich über meine Musik. Das finde ich wunderbar“, sagt er. Herr Wendlandt wohnt seit rund 20 Jahren in der gleichen Wohnung in der Ruppmannstraße. In seinem vorherigen Zuhause wurden ihm die Hausnebenkosten zu teuer. Über einen gemeinsamen Bekannten lernte er kurz darauf den damaligen Vorstand der Bauvereinigung Karl Keller kennen. Zu seinem Glück wurde damals seine heutige Wohnung frei. In dieser fühlt er sich seither sehr wohl und freut sich besonders über seinen großen Balkon und die Linde vor dem Haus. Seine Miete ist heute gerade einmal so hoch wie die damaligen Hausnebenkosten seiner alten Penthousewohnung.

SEIT 80 JAHREN IN DER HOLZHAUSER STRASSE

Ingrid Steidel lebt schon ihr ganzes Leben in der Holzhauser Straße. Im Januar 1939 ziehen ihre Eltern in eine Dachgeschosswohnung und kurze Zeit später, am 23. März, wird sie geboren. Vor wenigen Tagen feierte Frau Steidel ihren 80. Geburtstag. Noch heute denkt sie an eine schöne Kindheit zurück: „Wir waren eine große Familie im Haus. Wir Kinder hatten viele Tanten und Onkel. Wenn Geschwister auf die Welt kamen, waren sie auch unsere Geschwister“, erzählt Frau Steidel. Sie spielten auf der Straße Völkerball oder fuhren mit Böllerwagen um den Block. Zum Baden ging es samstags für alle in die Waschküche, ein eigenes Bad gab es in der kleinen Dachgeschosswohnung nicht. Vor ca. 46 Jahren zog Frau Steidel in eine größere Wohnung im Haus, mit eigenem Bad. In dieser lebt sie noch heute und hofft, dies auch bis zum Ende tun zu können. Zu früheren Bewohnern hat sie heute noch Kontakt, erhält Einladungen zu Hochzeiten und anderen Festen und empfängt alte Bekannte zu Spieleabenden. „Ich bin aber die letzte von



damals, die noch hier wohnt“, erzählt sie. Als Frau Steidel geboren wurde, hieß die Holzhauser Straße noch Friedhofstraße und gehörte zu Vaihingen auf den Fildern. Erst am 1. April 1942 wurde Vaihingen an Stuttgart angegliedert, das damals schon eine Friedhofstraße besaß.

2 0 1 8

BAUVEREINIGUNG





DRITTES SENIORENFEST IN FOLGE

Gemeinsam mit der Vereinigten Filderbaugenossenschaft eG veranstaltete die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG am 18. Oktober 2018 das bereits dritte Seniorenfest für ihre älteren Mitglieder.

In der „Alten Kelter“ trafen sich von 14 bis 18 Uhr rund 100 Damen und Herren zu einem gemütlichen Nachmittag. Neben leckerem Kuchen, serviert von den Mitarbeitern der Bauvereinigung, gab es eine musikalische Zeitreise von der „Götz-Wendlandt-Combo“, bekannt aus Funk und Fernsehen. Eine kleine Zaubereinlage rundete das Fest ab.



MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

EINMAL IM JAHR FINDET DIE MITGLIEDERVERSAMMLUNG DER BAUVEREINIGUNG VAIHINGEN STATT. DABEI KOMMEN DIE MITGLIEDER ZUSAMMEN, UM SICH ÜBER ENTWICKLUNGEN UND DEN AKTUELLEN STAND DER GENOSSENSCHAFT ZU INFORMIEREN. SOWOHL DIE MITGLIEDER ALS AUCH DIE PARTNER UND PARTNERINNEN HABEN DIE MÖGLICHKEIT, DARAN TEILZUNEHMEN. ZUDEM GIBT ES IN JEDEM JAHR EIN UNTERHALTUNGSPROGRAMM, UM EINE HEITERE ATMOSPHÄRE ZU SCHAFFEN.

OFFIZIELLER TEIL

Am 04. Juni 2018 um 18 Uhr 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.

BERICHT DES VORSTANDS

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2017. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von T€ 968,8 für Modernisierungen und Instandhaltungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht einem Wert von € 61,39 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaeffenacker legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 von rund 7,73 Mio. € dar und verwies auf die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens von 76,2 % der Bilanzsumme. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2017 einen Bilanzgewinn von rund T€ 192,1. Aus diesem Gewinn des Jahres 2017 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von € 5.766,40 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaeffenacker berichtete zudem über weitere wichtige Themen im Geschäftsjahr 2017 wie beispielsweise das Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart, die Mietenentwicklung, Beschlüsse des Gemeinderats der Stadt Stuttgart und eigene Planungen zur Bestandsentwicklung.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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 2016 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 ordnungsgemäß nachgekommen.

ENTLASTUNG

Die Versammlung fasste die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2017. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

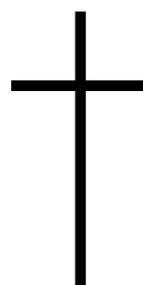
WAHLEN

Turnusgemäß endeten die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Fernath und Herr Mögle. Beide Kandidaten stellten sich zur Wiederwahl und wurden jeweils einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Weitere Bewerber um das Amt eines Aufsichtsratsmitglieds gab es nicht.



UNTERHALTUNGSTEIL

Unser Anliegen ist es nach wie vor, die Mitgliederversammlung für alle Altersklassen attraktiv zu gestalten. 2018 präsentierte uns das schwäbische Comedy-Kabarett „die Kächeles“ einen humoristischen Hochgenuss mit ihrem zwischenehelichen Irrsinn und einem Feuerwerk an Pointen. Ein leckeres Buffet war ebenfalls fester Bestandteil der Veranstaltung.



WIR TRAUERN UM DIE IM JAHR 2018 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Rudolf Denzel
Milan Smrdel
Sergio Canestrini
Thorsten Kalisch

INFORMATIONEN RUND UMS WOHNEN

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 Öffentlich-

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

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 Vereinigten 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.



MITGLIEDERZEITUNG „WEITBLICK“

Wir informieren Sie!

„WeitBlick“ ist das Magazin für die Mitglieder, Mieter sowie Freunde und Geschäftspartner der Genossenschaft. Initiiert wurde dieses Projekt von Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften, die bei dieser Kooperation nunmehr seit acht Jahren an einem Strang ziehen. Mittlerweile sind zehn Unternehmen beteiligt, die Auflagenhöhe bemisst sich mittlerweile auf 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 Mieterzeitschrift ihre Leser über Wissenswertes aus der Region und gemeinsame Aktivitäten der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften unter dem Dach der Marketinginitiative. Zusätzlich gibt es in jeder Ausgabe viele praktische Tipps, Veranstaltungshinweise sowie Preisrätsel für Groß und Klein mit großartigen Gewinnen.

WEITBLICK- LESERREISEN

Zweimal im Jahr organisieren die Stuttgarter Baugenossenschaften und der Bau- und Wohnungsverein eine Tagesfahrt exklusiv für WeitBlick-Leser. Die WeitBlick-Reise im Mai 2018 führte die Teilnehmer in das idyllische Städtchen Öhringen. Der freundliche Stadtführer begann seinen Rundgang im historischen Stadtkern über den Marktplatz zum Schloss. Im Anschluss durften alle WeitBlicker Öhringen auf eigene Faust

erkunden, bevor es zum Schafhof im nicht weit entfernten Brettachtal ging. Die Teilnehmer der darauffolgenden Leserreise im September lernten im Odenwald das Erbacher Schloss kennen. Das zweite Highlight an diesem Tag war die Fahrt mit dem Planenwagen, inklusive Weinverkostung, zum Weingut der Familie Diehl in Groß-Umstadt.

Dieses Jahr führt die nächste Reise in die Fuggerstadt nach Augsburg, eine der ältesten Städte Deutschlands. Besucht wird natürlich auch die Augsburger Puppenkiste und anschließend geht es zum gemütlichen Ausklang in das Museumsrestaurant.





MODERNISIERUNGEN

IM TÄGLICHEN UNTERNEHMENSPROZESS IST DIE STETIGE INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG UND WEITERENTWICKLUNG UNSERER LIEGENSCHAFTEN EIN GROSSER UND WICHTIGER BESTANDTEIL. CA. 48 % DER MIETEINNAHMEN WURDEN UNMITTELBAR IN DEN BESTAND REINVESTIERT. DIES KOMMT SOMIT UNSEREN MIETERN ZUGUTE UND SORGT FÜR EINE VERBESSERUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zu Lasten des Instandhaltungsaufwandes rund T€ 642,6 ausgegeben. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden zusätzlich weitere T€ 127,5 erfasst. Wie auch schon in den vergangenen Jahren, ist diese Investitionssumme vergleichsweise hoch und unterstreicht die immense Wichtigkeit im Unternehmen.

MASSNAHMEN 2018

Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen lag 2018 auf der Fertigstellung der im Jahr 2017 begonnenen Arbeiten in der Ruppmannstraße 42 und 44. Wichtig zu nennen sind auch die Fassadenfeuchtigkeitsanierungen in der

Schießmauerstraße und im Lauchwald sowie die Abwasserkanalsanierung in der Ruppmannstraße 46-52. Für diverse andere Arbeiten wurden weitere erhebliche Mittel aufgewendet.

DETAILS

- Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen) € 15.884,03
- Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen € 120.816,49
- Laufende, ungeplante Instandhaltung € 95.904,88



Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme in der Ruppmannstraße 42 und 44

Investition 2018: € 230.343,93
 Wohneinheiten: 12
 Dauer: Januar 2018 - Mai 2018

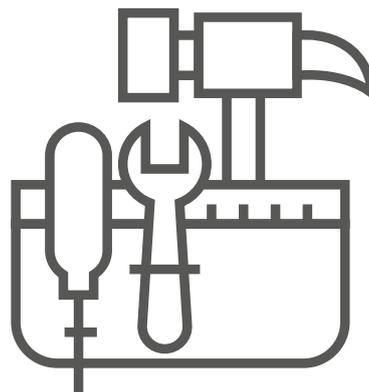


- Großsanierungsmaßnahmen € 102.797,15
 - Weitere geplante Einzelmaßnahmen € 307.215,65
- Summe: € 642.618,20**

Für Abdichtungsarbeiten der Schießmauerstraße 22, den Einbau von Rückstauverschlüssen und Bodenentwässern, Dachreparaturen, die Ausführung von Schönheitsreparaturen sowie Verkehrssicherungsmaßnahmen und diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere T€ 143,0 bereitgestellt.

AUSBLICK

Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. T€ 1.063,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierung der Versorgungsstränge und Erneuerung der Badezimmer nebst Heizungsanlage im Gebäude Ruppmannstraße 48 mit insgesamt neun Wohnungen. Hierfür sind ca. T€ 650,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (T€ 120,0) sind für Wohnungseinzelmodernisierungen T€ 150,0 geplant.





KELLER- SANIERUNG

In der Zeit von Juli bis Oktober 2018 fand durch die Firma Thonig in den Kellern der Gebäude Schießmauerstraße 16 und 28 die Sanierung der Keller statt. Die überwiegend feuchten Außenwände wurden vom alten Putz befreit und fachmännisch mit einem neuen Putz versehen, so dass zukünftig keine Feuchtigkeit mehr eindringen kann.

2 0 1 8

UNTERNEHMENSBERICHT
& JAHRESABSCHLUSS



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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 2018 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu sechs 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 2018 die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 nebst dem zugehörigen Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2018, die Planungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit im Jahr 2018 und deren laufende Überwachung, Vorstandsangelegenheiten, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2017 sowie die Weiterverfolgung von zukünftigen Bauvorhaben im Bestand. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Geschäftsjahr 2018 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 2017 erfolgte

vom 18. Juni bis 28. Juni 2018. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 16. Juli 2018 unterrichtet. Der Prüfungsbericht bestätigt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Jahresabschluss 2018 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 2018 zu genehmigen und den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG sowie der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG für die im Jahr 2018 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 29. April 2019



Volker Fernath
Vorsitzender des Aufsichtsrats

UNTERNEHMENSBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

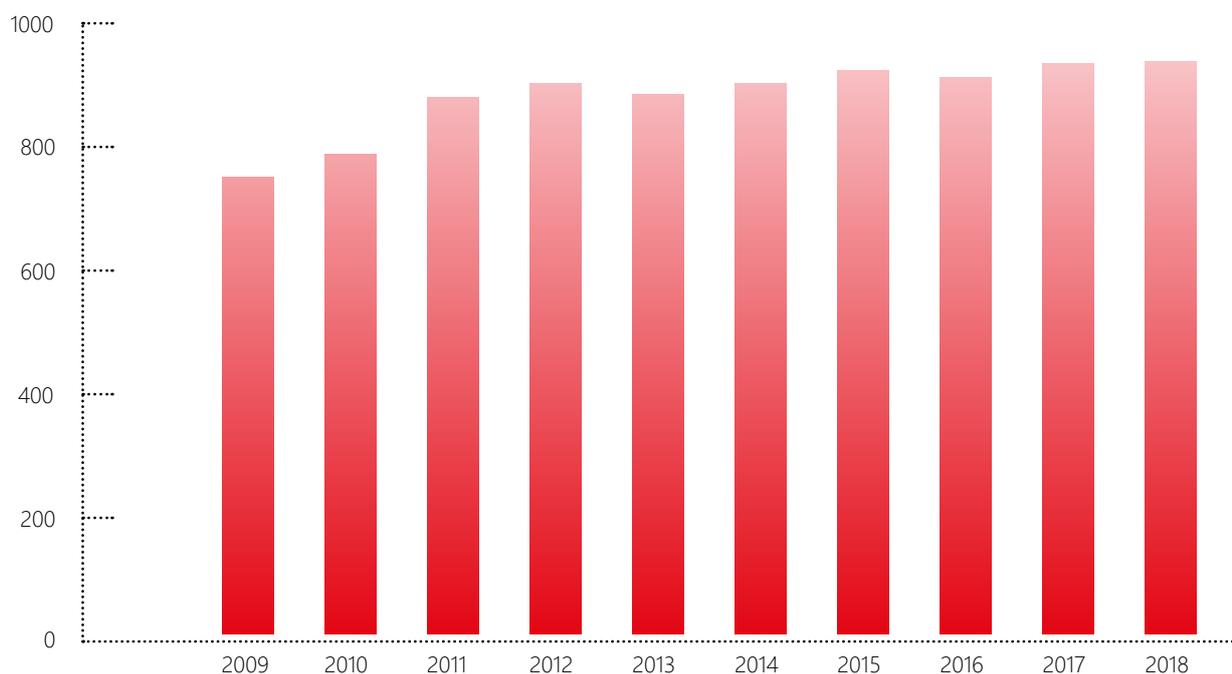
Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart. Sie wurde am 05. September 1928 gegründet und unter dem Datum vom 24. September 1928 unter der GnR Nummer 214 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

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 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 § 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
2009	288	739
2010	299	776
2011	324	869
2012	335	892
2013	338	873
2014	339	892
2015	349	912
2016	348	901
2017	359	923
2018	360	927





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 nach einer Kapitalherabsetzung im Jahr 2018 noch € 25.000,00. Davon halten die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG € 6.000,00 (24,0 %) und die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG € 19.000,00 (76,0 %). Zwischen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG und der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH bestand bis zum 31.12.2017 ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

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.

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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr).

Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über vier Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund vier Millionen Menschen.

Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen 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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG im politischen und wohnungswirtschaftlichen Umfeld

Die längste Regierungsbildung in der Geschichte Deutschlands führte am 14. März 2018 zur Wahl von Angela Merkel zur Bundeskanzlerin des 19. Deutschen Bundestages. Im April 2018 wurde im Bundestag der Ausschuss für „Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen“ eingesetzt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diesen eigenständigen Ausschuss, um die gesellschaftlich wichtigen Themen rund ums Bauen und Wohnen sinnvoll mit den Bereichen Stadt- und Regionalentwicklung zu verknüpfen. Die Große Koalition setzt positive Zeichen für die Zukunft des Wohnens in Deutschland, indem der Bund den sozialen Wohnungsbau auch im laufenden Jahr 2019 mit Mitteln von 1,5 Mrd. € unterstützt. Diese Förderung ist angesichts angespannter Märkte und steigender Kosten für das bezahlbare Wohnen unerlässlich.

Auch wurden Expertenkommissionen wie die Baukostensenkungskommission oder die Kommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik ins Leben gerufen. Mittlerweile liegen die Ergebnisse vor, die Politik

ist nun gefordert, diese dringend umzusetzen. Dabei geht es bspw. um die Reduzierung von Bauvorschriften und Anforderungen zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts oder um eine aktive Vergabepolitik von Bauflächen auf der Basis kommunaler Wohnraumkonzepte.

Die Bundesregierung machte das Thema Wohnen und Bauen zur Chefsache und präsentierte beim großen Wohngipfel im September 2018 einen Maßnahmenkatalog mit vielen guten Ansätzen auf dem Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen. Von besonderer Wichtigkeit ist dabei die Gleichwertigkeit der Ziele bezahlbares Bauen und Energieeffizienz. Daneben erfüllen Erleichterungen im Vergaberecht die Forderung nach einer Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Getrübt werden diese positiven Ansätze allerdings durch die neuerdings vermehrt auftretenden populistisch geführten Diskussionen über Begriffe wie Mietenstopp, Abschaffung der Modernisierungumlage bis hin zu Enteignungen von Wohnungsunternehmen. Am Beispiel Berlin lässt sich anschaulich zeigen, wie eine relativ kleine, aber laute Minderheit mit suggerierter Volksnähe und Dramatisierung und dem vermeintlichen Motiv für bezahlbaren Wohnraum zu kämpfen, zu kontraproduktiven Maßnahmen aufruft. Mit diesen so sozial klingenden Ideen lassen sich jedoch keine komplexen wohnungswirtschaftlichen Problemstellungen lösen.

Stärkere Regulierungen treffen nicht nur die schwarzen Schafe der Branche, die mit Luxussanierungen ihre Mieter bewusst aus ihren Quartieren drängen, sondern auch die Investoren, die bezahlbaren Wohnraum bauen wollen. Für diese Unternehmen, zu denen vornehmlich Wohnungsbaugenossenschaften zählen, muss die Politik praktische Lösungen finden. Bezahlbare Grundstücke, niedrigere Baukosten und schnellere Baugenehmigungsverfahren sind hier gefragt.

Die Grundsteuerreform soll in Form eines Kompromissmodells auf den Weg gebracht werden, das sich an Ertragswerten orientiert und neben Bodenrichtwerten zusätzlich die durchschnittlichen Mietkosten und das Gebäudebaujahr berücksichtigt. Dieses Modell ist praktisch kaum umsetzbar und wird bei preiswert vermieteten Wohnungen in guten Lagen zu Kostensteigerungen führen. Es konterkariert somit das Bestreben nach bezahlbarem Wohnen. Bis dato ist die Erhebung der Grundsteuer bundeseinheitlich geregelt. Nunmehr können sich einzelne Bundesländer vorstellen, auf-

grund einer Öffnungsklausel, unterschiedliche Modelle zur Berechnung der Grundsteuer einzuführen. Es ist allerdings noch unklar, ob dies ohne eine Änderung des Grundgesetzes überhaupt möglich ist. Zudem würde ein Flickenteppich unterschiedlicher Regelungen in Deutschland entstehen. Die Zeit drängt, denn falls die verfassungsrechtlichen Bedenken nicht bis zum Jahresende 2019 durch eine Neuregelung ausgeräumt sind, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden. Damit würden den Kommunen die entsprechenden Einnahmen fehlen. Bleibt zu hoffen, dass sich die Politik auf eine gangbare Lösung besinnt.

Situation in Stuttgart

Zum Ende des Jahres 2018 wurden die Ergebnisse des neuen qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart für die Jahre 2019/2020 bekannt. Die durchschnittliche aktuelle Steigerungsrate des Mietspiegelniveaus beträgt 7,2 %. Das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (2.831 Bestandswohnungen) in Stuttgart beläuft sich auf € 9,60 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG beträgt am 31.12.2018 € 7,55 je qm, somit rund 21,36 % weniger als der Referenzwert. Betrachtet man den Durchschnittswert der Mieten bei Neuvermietungen in Stuttgart von € 12,01 bis € 12,87 (je nach Quelle), so ergibt sich an dieser Stelle noch ein wesentlich größerer Abstand. Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG kalkuliert ihre Neuvermietungen in der Regel auf dem Niveau von 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel-Mittelwert der jeweiligen Kategorie, die der Wohnung entspricht. Im Ergebnis liegt der Durchschnittswert unserer Neuvermietungen über 30 % unter dem Durchschnittswert in Stuttgart. Diese Mietpolitik entspricht genau der Intention der Mietpreisbremse. Auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung entspricht dies dem genossenschaftlichen Handeln in Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrags.

Spätestens nach dem vergangenen heißen Sommer 2018 ist jedem klar geworden, dass große Anstrengungen nötig sind, dem Klimawandel Maßnahmen entgegenzusetzen. Bei der Erreichung der selbstgesteckten Ziele hinkt die Stadt Stuttgart dem eigenen Konzept hinterher. Insbesondere im privaten Wohnungsbau sind Anstrengungen notwendig. Moderne energetische Konzepte lassen sich allerdings am besten in Neubauten umsetzen, die aufwändige Sanierung von Altbausubstanz bringt

in vielen Fällen nicht das benötigte Effizienzergebnis. Voraussetzung dazu wäre jedoch eine wohlwollendere Haltung der städtischen Ämter, um Abriss- und Ersatzbauungsplanungen ohne massive Hürden zu realisieren – im Sinne der Menschen und des Klimaschutzes.

Im strafrechtlichen Prozess wegen Anlagebetruges gegen den Gründer der Eventus-Genossenschaft wurden schwere Vorwürfe gegen den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) erhoben. Ein externes Gutachten im Auftrag des Wirtschaftsministeriums sieht Fehler in der Arbeit des vbw, die das Desaster um Eventus begünstigt hätten. Innerhalb des Verbandes führte dies zwischenzeitlich zu massiven personellen Konsequenzen. Die Bauvereinigung Vaihingen eG ist selbst Mitglied im vbw und wird jährlich durch die Wirtschaftsprüfer des Verbandes pflichtgemäß geprüft. Wir haben nach wie vor vollstes Vertrauen in die Arbeit des vbw und in seine Bewertungen unserer unternehmerischen Tätigkeit. Die Testate geben unseren Mitgliedern die Sicherheit, der Arbeit der Gremien vertrauen zu können. Letztlich scheidet sich alles an der Frage, ob das vorsätzliche kriminelle Treiben von Anlagebetrügnern unter dem Deckmantel der seriösen Unternehmensform einer Genossenschaft den Wirtschaftsprüfern angelastet werden kann. Die zivilrechtliche Aufarbeitung des Vorgangs durch die Gerichte wird es zeigen.

Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG wird unabhängig von den sich verändernden Rahmenbedingungen den eingeschlagenen Weg fortsetzen. Das Ziel ist und bleibt, den Mitgliedern durch massive Investitionen modernisierte und mit zeitgerechtem Komfort ausgestattete Wohnungen und damit ein sicheres und angenehmes Zuhause zu bezahlbaren Mieten zu bieten. Dieser Aufgabe widmen wir uns auch zukünftig mit ganzer Kraft.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2018 insgesamt bewirtschaftet:

Nutzungsart	Anzahl oder m ²
Wohnungen	250
Gewerbliche Einheiten	1
Gesamtwohn- und Nutzfläche	15.781 m ²
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen in TG	53
Abstellplätze	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 im Jahr 2018 nicht statt. Vorbereitende Planungen wurden hinsichtlich eines Abrissvorhabens der Liegenschaften Holzhauser Straße 5-15 und Doggerstraße 11-15 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 im Jahr 2018 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 Ruppmanstraße 42 und 44 (12 WE), Stuttgart-Vaihingen:

Für die umfangreiche Sanierungsmaßnahme, die überwiegend 2017 ausgeführt wurde, fielen 2018 noch Restkosten für die nachträglichen Balkonbauten und die abschließenden Fassadenarbeiten in Höhe von € 230.343,93 an. Davon wurden € 127.546,78 als Zugang bei der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ erfasst.

Neben dem vorstehend genannten Projekt wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von rund T€ 539,8 realisiert. Davon entfielen rund 22,4 % auf Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 17,8 %, das restliche Budget verteilt sich auf diverse geplante Einzelmaßnahmen sowie die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrs-sicherungspflichten. Hervorzuheben sind Dachwartungen und Dachreparaturen (T€ 67,4), die Fassadenfeuchtigkeitssanierungen nebst Kellertrockenlegungen in drei Liegenschaften (T€ 106,1) sowie Abwasserkanalsanierungen in Erfüllung der Verordnung des Umweltministeriums über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen des Landes Baden-Württemberg (EKVO) in Höhe von T€ 88,9. Die Gesamtinvestitionen des Geschäftsjahres 2018 von € 770.164,98 erfolgten zu € 642.618,20 aufwandswirksam und wurden zu € 127.546,78 als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Gemessen an den ursprünglichen Planansätzen des Investitionsplans für 2018 (€ 1.000.000,00) wurden für die Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes T€ 229,8 (-23,0 %) weniger aufgewendet. Ursächlich dafür ist die Verschiebung eines bereits geplanten Projektes, das aufgrund seiner Komplexität eines größeren zeitlichen Vorlaufs bedurfte und im Jahr 2018 nicht mehr realisierbar war.

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



1. Ertragslage	2018	2017	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	T€	T€	T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	544,3	64,6	479,7
Kapitaldienst	28,5	10,1	18,4
Summe	572,8	74,7	498,1
Verwaltungskosten	- 197,5	- 77,8	-119,7
Betriebsergebnis	375,3	- 3,1	378,4
Übrige Rechnung	0,6	8,9	- 8,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	375,9	5,8	370,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	375,9	5,8	370,1

III. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 375.883,95 wird überwiegend vom Hausbewirtschaftungsergebnis getragen (+T€ 479,7 gegenüber 2017). Zusammen mit dem Kapitaldienst (+T€ 18,4 gegenüber 2017) konnten die Verwaltungskosten (T€ 197,5) aufgefangen werden. Somit wird ein positives Betriebsergebnis (T€ 375,3) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit T€ 1.771,9 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.762,1) weiterhin positiv (+0,6 %). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung, aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und einzelnen Anpassungen der Betriebskostenpauschalen an die veränderten Verhältnisse (T€ 9,7). Die Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (T€ 182,6) bewegten sich auf einem vergleichbaren Niveau gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 (+T€ 0,8).

Die ergebnisbelastenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (T€ 642,6) fielen gegenüber 2017 um T€ 243,0 (-27,4 %) geringer aus. Der Planansatz für 2018 wurde um T€ 357,4 unterschritten. Im Geschäftsjahr 2019 beabsichtigt das Unternehmen T€ 1.063,0 aufwandswirksam 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 T€ 4,4 (-13,7 %) reduziert werden. Für 2019

ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um T€ 2,2 (-7,9 %) zu rechnen.

Der Kapitaldienst fällt im Jahr 2018 um rund T€ 18,4 (182,2 %) günstiger aus als 2017, bedingt durch die einmalige Gewinnausschüttung (T€ 24,7) aus der Beteiligung an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Für 2019 rechnet das Unternehmen mit einem Zinsergebnis von T€ 2,5.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um T€ 119,7 höher aus (+153,7 %). Nach der Beendigung der Geschäftsbesorgung durch die VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH waren 2018 erstmalig sämtliche Verwaltungskosten von der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG selbst zu tragen. Im Gegenzug entfielen die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (T€ 202,9 in 2017).

Die übrige Rechnung bezieht sich überwiegend auf sonstige betriebliche Erträge. Das Ergebnis der übrigen Rechnung fällt im Vergleich zu 2017 um T€ 8,4 (-93,9 %) schlechter aus. Im Vorjahr war ein Zahlungseingang auf eine ausgefallene Forderung (T€ 6,0) sowie die Auflösung einer Rückstellung (T€ 1,6) zu verzeichnen. Für 2019 kalkuliert das Unternehmen mit einem ausgeglichenen Ergebnis der übrigen Rechnung.

2018 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Anhand des geplanten Unternehmensergebnisses wird auch im Geschäftsjahr 2019 nicht mit entsprechenden Steuerzahlungen gerechnet.

Die Ertragslage ist im Jahr 2018 zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 78,2 % (31.12.2017: 76,2 %), die Fremdkapitalquote beträgt 21,8 % (31.12.2017: 23,8 %). Das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt zum 31.12.2018 27,9 % (31.12.2017: 31,3 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich daraus ein Wert von 21,6 % am 31.12.2018 (31.12.2017: 25,9 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich der kurzfristigen Aktiva, dividiert durch den Cash-Flow) beträgt im Berichtsjahr 0,0 Jahre (2017: 2,5 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen zehn und 15 Jahren gesichert. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen

betragen zum Stichtag 31.12.2018 zwischen 4,5 und 8,75 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Zum 01.03.2017 wurde ein Volumen von T€ 519,7 bis zum 30.09.2027 zu 1,06 % p.a. nominal (vorher: 1,35 % p.a. nominal) anschlussfinanziert.

b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2018 wurden aufwandswirksame Investitionen in Höhe von T€ 642,6 zuzüglich der Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten von T€ 127,5 im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten getätigt. Die Investitionen dienen der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes, um die gute Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Die für 2019 geplanten Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand in Höhe von T€ 1.063,0 werden überwiegend aufwandswirksam erfasst und aus Eigenmitteln finanziert.

Aus Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen des Jahres 2018 bestehen am Abschlussstichtag keine weiteren Investitionsverpflichtungen.

Kapitalflussrechnung (in T€)	2018	2017
Jahresüberschuss	375,9	5,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	212,1	239,9
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	3,8	3,8
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	3,1	- 50,0
Veränderung kurzfristige Aktiva	- 8,2	- 17,7
Veränderung kurzfristige Passiva	68,1	- 16,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	22,9	17,8
Ertragssteuererstattung	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	677,7	182,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 133,8	- 83,2
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	84,6	8,4
Erhaltene Zinsen	0,9	10,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 48,3	- 64,3
Planmäßige Tilgungen	- 167,3	- 271,7
Gezahlte Zinsen	- 23,8	- 28,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	4,2	- 0,2
Gezahlte Dividenden	- 5,8	- 5,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 192,7	- 306,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	436,7	- 187,5
Finanzmittelfonds zum 01.01.2018	1.053,0	1.240,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018	1.489,7	1.053,0

Aktiviert wurden im Jahr 2018 die bis zum 31.12.2018 angefallenen nachträglichen Herstellungskosten des Anbaus von Vorstellbalkonen am Sanierungsobjekt Ruppmannstraße 42 und 44 in Stgt.-Vaihingen in Höhe von € 127.546,78.

c. Liquidität

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

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 677,7, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 48,3 und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -T€ 192,7 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 436,7. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 494,9 verbessert. Zum einen fiel der Jahresüberschuss im Vergleichszeitraum um T€ 370,1 höher aus, zum anderen wurde diese Entwicklung durch Mittelzuflüsse aus den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva, Passiva und Rückstellungen verstärkt (+T€ 147,5 gegenüber 2017). Der Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge zeigt sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls verbessert (T€ 5,1). Gegenläufig

wirkten verminderte Abschreibungen (-T€ 27,8). Aus der Investitionstätigkeit resultieren Mittelabflüsse in Höhe von -T€ 48,3 aufgrund der Investitionen (-T€ 133,8), die die Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens (T€ 84,6) und die Zinseinnahmen (T€ 0,9) übertreffen. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit summieren sich in 2018 die Abflüsse aus dem Kapitaldienst (-T€ 191,1), aus den Auszahlungen der Dividende (-T€ 5,8) sowie aus der Zunahme der Geschäftsguthaben (T€ 4,2) zu Mittelabflüssen von insgesamt -T€ 192,7.

Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 1.489,7 (Vorjahr: T€ 1.053,0) nimmt einen Anteil von 18,6 % (Vorjahr: 13,6 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2019 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2019 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme der Finanzmittel in einer Größenordnung von ca. T€ 90,7 erwartet.

Die Liquiditätssituation 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 T€ 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 im Jahr 2019 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	6.060,2	75,7	6.138,5	79,4	- 78,3
Finanzanlagen	103,8	1,3	188,4	2,4	- 84,6
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	176,1	2,2	177,8	2,3	- 1,7
Flüssige Mittel	1.489,7	18,6	1.053,0	13,6	436,7
Übriges Umlagevermögen	168,7	2,1	158,8	2,1	9,9
Rechnungsabgrenzungsposten	7,5	0,1	11,3	0,2	- 3,8
Gesamtvermögen	8.006,0	100,0	7.727,8	100,0	278,2

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	6.260,2	78,2	5.886,0	76,2	374,2
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Übrige Rückstellungen	68,2	0,9	65,0	0,8	3,2
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	1.354,6	16,9	1.521,9	19,7	- 167,3
Erhaltene Anzahlungen	191,1	2,4	186,8	2,4	4,3
Übrige Verbindlichkeiten	130,4	1,6	66,0	0,9	64,4
Rechnungsabgrenzungsposten	1,5	0,0	2,1	0,0	- 0,6
Gesamtkapital	8.006,0	100,0	7.727,8	100,0	278,2

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um -T€ 278,2 oder 3,6 %.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von T€ 6.326,9 (Vorjahr T€ 6.164,0). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 77,0 % (Vorjahr 81,8 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind überwiegend auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand (-T€ 212,0) sowie auf den Rückfluss aus einer Beteiligung zurückzuführen. Gegenläufig wirkten die Zugänge (T€ 127,5).

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit T€ 1.834,5 (Vorjahr T€ 1.389,6) bilanziert. Die Zunahme des Umlaufvermögens ist vom Anstieg des Finanzmittelfonds geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von T€ 6.260,2 (Vorjahr T€ 5.886,0) beträgt 78,2 % (Vorjahr 76,2 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten in Höhe von T€ 1.354,6 (Vorjahr T€ 1.521,9) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Den planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr in Höhe von T€ 167,3 (Vorjahr T€ 271,7) stehen keine erhöhenden Neuvaluierungen gegenüber.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2018 123,5 % (Vorjahr 117,1 %), das Anlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig ge-

deckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 1.450,8 (Vorjahr T€ 1.080,9).

Die sonstigen Rückstellungen erfahren im Berichtsjahr eine leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahr um T€ 3,2, was überwiegend auf die erstmalig gebildeten Rückstellungen für die Erstellung der Umlagenabrechnungen zurückzuführen ist (T€ 3,0).

Die übrigen Verbindlichkeiten von T€ 321,5 werden gegenüber dem Vorjahr um T€ 68,7 höher ausgewiesen, was im Wesentlichen auf höheren Lieferantenkrediten und Sicherheitseinbehalten aus Bauleistungen (T€ 58,1) und auf höheren erhaltenen Anzahlungen (T€ 4,3) beruht.

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 31.12.2018. Sie beträgt 5,0 % (Vorjahr 0,5 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotienten aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt im Jahr 2018 6,0 % (Vorjahr 0,1 %).



Im Jahr 2018 konnten die Gesamt- wie Eigenkapitalrentabilität des Unternehmens gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert werden. 2017 führten hohe Investitionen im Gebäude- und Wohnungsbestand zu Lasten des Jahresergebnisses zu einem vergleichsweise mäßigen Jahresüberschuss (2018: T€ 375,9 / Vorjahr T€ 5,8).

Der Cashflow konnte mit T€ 677,7 deutlich gesteigert werden (Vorjahr T€ 182,8). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cash-Flow) beträgt 0,0 (Vorjahr 2,5). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche verbleibenden Fremdmittel in Höhe von T€ 4,4 (Vorjahr T€ 452,2) bei unverändertem Geschäftsverlauf sofort (Vorjahr 2,5 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2018 ergab sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von T€ 1.599,2 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Fläche von 15.781 qm eine Durchschnittsmiete von € 8,45 pro qm und Monat (Vorjahr € 8,39). Dies entspricht einer Steigerung von 0,7 % im Jahresvergleich. Der Zuwachs an Sollmieterlösen von T€ 9,7 im Jahresvergleich resultiert zu T€ 4,8 aus Neuvermietungen im Jahr 2018 und zu T€ 1,5 aus im Jahr 2018 vorgenommenen Erhöhungen der Bestandsmieten sowie zu T€ 3,4 aus der Vollausswirkung der im Jahr 2017 durchgeführten Erhöhungen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von T€ 10,2 (Vorjahr T€ 9,6) betragen bezogen auf die Soll-

mieterlöse und Umlagen von T€ 1.781,7 im Jahr 2018 0,6 % (Vorjahr 0,5 %). 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 2018 ergaben sich 13,0 (Vorjahr 7,0) Leerstandsmonate bei 3.012 möglichen Vermietmonaten, das entspricht einer Quote von 0,4 % (Vorjahr 0,2 %).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2018 ergaben sich 23 (Vorjahr 18) Neuvermietungen bei 251 Einheiten. Das entspricht einer Fluktuation von 9,2 % (Vorjahr 7,2 %).

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden 2018 T€ 770,2 (Vorjahr T€ 968,8) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von € 48,80 (Vorjahr € 61,39) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2018 € 4,07 (Vorjahr € 5,12).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von T€ 27,6 (Vorjahr T€ 31,7)



bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von T€ 1.599,2 (Vorjahr T€ 1.589,5) beträgt 1,7 % (Vorjahr 2,0 %). 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 T€ 198,6 (Vorjahr T€ 303,4) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von T€ 1.599,2 (Vorjahr T€ 1.589,5) beträgt im Berichtsjahr 12,4 % (Vorjahr 19,1 %). 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 2018 bei einem Faktor von 4,1 (Vorjahr 0,7). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrach-

tet. Das Unternehmen übertrifft im Jahr 2018 den Wert der kritischen Marke. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow des Geschäftsjahres bedient werden.

Der Mietenmultiplikator stellt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten dar. Da die Ermittlung der Kennzahl auf der Grundlage des Anlagevermögens zu Buchwerten erfolgt, ist die Aussagekraft nur sehr begrenzt. Für die Genossenschaft errechnet sich für 2018 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von T€ 6.041,3 (Vorjahr T€ 6.125,7) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von T€ 1.588,9 (Vorjahr T€ 1.580,6) ein Multiplikator von 3,80 (Vorjahr 3,88). 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 31.12.2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.041.265,96		6.125.713,62
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	170,00		255,00
3. Bauvorbereitungskosten	18.802,00	6.060.237,96	12.495,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.000,00		82.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	97.749,66	103.749,66	106.397,59
Anlagevermögen insgesamt		6.163.987,62	6.326.861,21
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	176.067,81		177.821,45
2. Andere Vorräte	2.599,27		2.355,42
3. Geleistete Anzahlungen	55.500,00	234.167,08	56.292,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.213,51		0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	109.376,78	110.590,29	100.134,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.489.704,25	1.053.016,51
Umlaufvermögen insgesamt		1.834.461,62	1.389.620,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		7.520,00	11.280,00
Bilanzsumme		8.005.969,24	7.727.761,43
Treuhandvermögen		235.015,74	228.089,13

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.040,00		3.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	148.000,00 (320,00)	155.040,00	147.680,00 (0,00)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Einstellungen aus dem Jahresüberschuss)	786.478,53 (37.588,40)		748.890,13 (583,30)
2. Bauerneuerungsrücklage	274.752,92		274.752,92
3. Andere Ergebn isrücklagen	4.519.364,63	5.580.596,08	4.519.364,63
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	186.297,13		186.813,79
2. Jahresüberschuss	375.883,95		5.833,04
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	- 37.588,40	524.592,68	- 583,30
Eigenkapital insgesamt		6.260.228,76	5.885.951,21
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		68.168,81	65.031,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.354.588,93		1.521.863,18
2. Erhaltene Anzahlungen	191.101,50		186.828,66
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.707,42		64.332,02
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		626,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	2.643,52 (1.600,46)	1.676.041,37	1.011,52 (329,64)
Verbindlichkeiten insgesamt		1.676.041,37	1.774.661,84
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.530,30	2.117,05
Bilanzsumme		8.005.969,24	7.727.761,43
Treuhandverbindlichkeiten		235.015,74	228.089,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.771.865,82		1.762.063,70
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40,00	1.771.905,82	10,00
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 1.753,64	2.300,20
3. Sonstige betriebliche Erträge		861,15	8.944,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	936.123,81		1.174.876,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	936.123,81	202.889,92
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	54.202,40		20.622,24
b) soziale Abgaben	9.530,08	63.732,48	1.803,71
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		212.079,44	239.921,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.946,56	65.553,48
8. Erträge aus Beteiligungen		24.700,00	0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.073,67	3.328,93
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		865,43	7.126,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen)		27.682,33 (111,00)	32.069,28 (304,00)
12. Ergebnis nach Steuern		416.087,81	46.036,90
13. Sonstige Steuern		40.203,86	40.203,86
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		375.883,95	5.833,04
15. Gewinnvortrag		186.297,13	186.813,79
16. Einstellungen in gestzliche Rücklagen		37.588,40	583,30
17. Bilanzgewinn		524.592,68	192.063,53

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

ZUM 31.12.2018

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 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 keine Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungsmethoden vorgenommen.

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 1,25 % 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

Ruppmannstraße 42/44 Restnutzungsdauer bis 2046

Wörthstraße 2/4/6 Restnutzungsdauer bis 2050

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als € 150,00 und bis zu € 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 Restkaufgelddarlehen. 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.

VERBINDLICHKEITEN

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

Angaben in € Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.354.588,93 (1.521.863,18)	139.110,85 (167.274,25)	578.924,01 (569.852,51)	636.554,07 (784.736,42)	1.354.588,93 (1.521.863,18)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	191.101,50 (186.828,66)	191.101,50 (186.828,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.707,42 (64.332,02)	99.920,47 (39.147,19)	27.786,95 (25.184,83)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (626,46)	0,00 (626,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.643,52 (1.011,52)	2.643,52 (1.011,52)				
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	1.676.041,37	432.776,34	606.710,96	636.554,07	1.354.588,93	
Vorjahr	(1.774.661,84)	(394.888,08)	(595.037,34)	(784.736,42)	(1.521.863,18)	

GPR = Grundpfandrechte

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 176.067,81 (Vorjahr € 177.821,45) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von € 84.263,49 (Vorjahr € 75.193,71) haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Verbindlichkeiten (siehe links)

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten 2017 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 Kautionsparbüchern von Mietern. Die treuhänderisch verwalteten Guthaben werden getrennt vom eigenen Vermögen außerhalb der Bilanz gezeigt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 7.375,59 vereinnahmt. Diese Erträge stammen in Höhe von € 5.968,19 aus einem Insolvenzverfahren gegenüber einem Sanierungsdienstleister. Die Erträge sind Vorjahren zuzuordnen.

Erträge aus Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Gewinnausschüttung der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH vorgenommen. Hier wurden Erträge in Höhe von € 24.700,00 vereinnahmt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsanteil der Zuführung zur Rückstellung für Archivierungskosten beträgt im Geschäftsjahr € 111,00 (Vorjahr € 304,00).

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 31.12.2018 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von € 4.594,80 (Vorjahr € 12.882,72).

Die betreffenden Mieten lagen oberhalb der zulässigen Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2018 insgesamt € 2.568,91.

Mietkautionen:

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft auf Treuhandkonten verwaltet. Die von den Mietern einbezahlten Kautionen einschließlich der Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2018 auf € 235.015,74 (31.12.2017: € 228.089,13).

Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres	359 Mitglieder
Zugang in 2018	25 Mitglieder
Abgang in 2018	24 Mitglieder

Stand am Ende des Geschäftsjahres 360 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 320,00 erhöht.

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 beschäftigt einen Mitarbeiter.

**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
Klaus-Peter Spieske

Stuttgart, den 20. März 2019

Axel Schaefenacker

Ingeburg Kelsch

Konzeption, Inhalt & Realisation

PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung

Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Hinweis

Unser Geschäftsbericht entstand mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen, Institutionen und Personen:
iStock Photo, Thomas Kiehl, Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG

Die Urheberrechte der benutzten Grafiken und Fotos liegen bei diesen Unternehmen, Institutionen und Personen, sofern nicht anders bezeichnet.

