

# Geschäftsbericht 2017



Bauvereinigung Vaihingen a.F. und  
Umgebung eG



# Impressionen 2017



Vorwort	4
Die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG auf einen Blick	6
Organe der Genossenschaft	7
<b>Bericht des Vorstands</b>	8
Mitgliederversammlung	8
Seniorenfest	10
Modernisierungen / Ausblick 2018	12
Informationen rund ums Wohnen	14
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	16
<b>Unternehmensbericht</b>	17
A. Grundlagen des Unternehmens	17
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	17
II. Ziele und Strategien	19
B. Wirtschaftsbericht	19
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
II. Geschäftsverlauf	24
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	25
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
C. Nachtragsbericht	34
<b>Jahresabschluss</b>	35
Bilanz	36
GuV	38
Anhang	39



Axel Schaeferacker  
hauptamtliches Vorstandsmitglied

**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 2017 und die aktuellen Zahlen zum 31.12.2017 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

Auch in 2017 gab es eine Vielfalt an Themen, die das tägliche Handeln der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG mehr oder minder unmittelbar beeinflussen. Ein neuer Mietspiegel für die Landeshauptstadt Stuttgart erlangte zum Jahresauftakt Gültigkeit, wir beobachten mit Sorge stetig steigende Preise für Wohneigentum und in der Folge auch steigende Mieten. Einkommensschwächere Haushalte werden zunehmend aus dem Stadtgebiet verdrängt. Ob wir Genossenschaften durch das Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart dagegenhalten können erscheint

zumindest fraglich, da nach dem Gemeinderatsbeschluss die städtische Wohnungsbaugesellschaft ihren Bestand um rund 10.000 Wohnungen aufstocken soll. Da bliebe von den aktuellen Neubaumöglichkeiten in Stuttgart nichts mehr für Dritte übrig.

Mit Spannung sehen wir der weiteren Entwicklung entgegen. Das genossenschaftliche Modell des bezahlbaren Wohnens ohne Renditegier, aber auch ohne Zwänge durch Sozialbindungen bietet sich als ideale Lösung der Problemstellung an. Leider haben das immer noch nicht alle Akteure verinnerlicht.



So widmen wir uns weiterhin dem zentralen Punkt unserer Geschäftstätigkeit, der Modernisierung und Verbesserung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie deren Umfeld. In 2017 war die Modernisierungsmaßnahme der Gebäude Ruppmannstraße 42/44 das zentrale Thema, daneben gab es etliche weitere Maßnahmen mit nicht unerheblichem Aufwand. Das Investitionsvolumen von TEuro 885,7 fällt höher als im Vorjahr aus und stellt im Vergleich mit Wohnungsunternehmen ähnlicher Größenordnung einen respektablen Wert dar. Dennoch konnte ein Bilanzgewinn von Euro 192.063,53 erzielt werden, aus dem wieder eine Dividende geleistet werden kann.

Der Geschäftsbericht besteht natürlich nicht nur aus dem reinen Zahlenwerk. Lesen Sie von der Mitgliederversammlung in 2017 und der Seniorenfeier; Höhepunkte, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Die Bauvereinigung Vaihingen begeht im Jahr 2018 ihr 90-jähriges Bestehen. Dazu wird es noch eine gesonderte Festschrift geben, die wir allen Mitgliedern zukommen lassen werden.

Mit dem vorliegenden Bericht für das Jahr 2017 erhalten Sie einen umfassenden und interessanten Einblick in die Tätigkeit der Bauvereinigung Vaihingen. Viel Vergnügen beim Lesen!

Der Vorstand

A. Schaefenacker

**Zahlen und Fakten:**

Gründungsjahr:	1928
Mitglieder:	359
Genossenschaftsanteile:	923
Mieteinheiten:	250
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart



**Mitgliedschaften:**

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

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

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

Nicht minder wichtig waren die Aktivitäten der Genossenschaft in der Nachkriegszeit des 2. Weltkriegs, als der Zustrom von Evakuierten, Flüchtlingen und Vertriebenen die Stadt Stuttgart vor Aufgaben stellte, die sie unmöglich alleine bewältigen konnte. Aus der großen Wohnungsnot heraus galt es, neues Leben aus den Ruinen zu erwecken. Mit der tatkräftigen Unterstützung der Mitglieder wurde der Wiederaufbau vorangetrieben. In den Folgejahren kamen viele weitere „Bausteine“ hinzu: Seit der Gründung wurde Wohnraum für insgesamt 750 Menschen geschaffen. Bis zum heutigen Tag zählt die Genossenschaft 250 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 359 Mitglieder. Auch wenn sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit geändert haben, die Kernaufgabe, guten, bezahlbaren und langfristig vermietbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, ist geblieben.

Seit 2009 ist die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG neben der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG Mitgesellschafterin der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Diese übernahm von 1998 bis einschließlich 2017 die gesamte Geschäftsbesorgung für die Bauvereinigung Vaihingen.

## Vorstand

---

### Vorstandsvorsitzender



**Axel Schaeferacker**  
Dipl. Betriebswirt

### Vorstand (nebenamtlich)



**Ingeburg Kelsch**  
Kfm. Angestellte

## Aufsichtsrat

---



(v.l.n.r.)  
**Iris Ripsam**  
**Manfred Mögle**  
**Volker Fernath** (Aufsichtsratsvorsitzender)  
**Jens Holzwarth**  
**Friedemann Hellenschmidt** (nicht abgebildet)  
**Klaus Spieske** (nicht abgebildet)

## Mitarbeiter

---

### Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung



**Yasen Gabrovski**



### Auf einen Blick

<b>Tag der Veranstaltung</b>	19. Juni 2017
<b>Uhrzeit</b>	18:00 – 21:00 Uhr
<b>Ort</b>	Häussler Bürgerforum
<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>	49
<b>Gäste und Begleitpersonen</b>	28
<b>Unterhaltungsprogramm</b>	Frank Katzmarek



### Die Veranstaltung

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

Unser Anliegen ist es nach wie vor die Mitgliederversammlung für alle Altersklassen attraktiv zu gestalten. In 2017 besuchte uns ein besonderer Gast. Frank Katzmarek, der das Publikum mit zauberhafter Magie verblüffte und in seinen Bann zu ziehen verstand. Ein leckeres Buffet war ebenfalls fester Bestandteil der Veranstaltung.

## Mitgliederversammlung

### Offizieller Teil

Am 19. Juni 2017 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Fernath 49 stimmberechtigte Mitglieder sowie 28 Begleitpersonen und Gäste zur Mitgliederversammlung. Nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit der Versammlung gedachte die Mitgliederversammlung der verstorbenen Mitglieder mit einer Schweigeminute. Anschließend wurde ein Mitglied für seine 50-jährige Mitgliedschaft geehrt.

### Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2016. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von Teuro 843,9 für Modernisierungen und Instandhaltungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht einem Wert von Euro 53,45 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaeffenacker legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 von rund 8,07 Mio. Euro dar und verwies auf die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens von 73,0 % der Bilanzsumme. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2016 einen Bilanzgewinn von rund TEuro 192,6. Aus diesem Gewinn des Jahres 2016 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 5.824,00 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaeffenacker berichtete zudem über weitere wichtige Themen im Geschäftsjahr



Herr Schaeffenacker  
Vorstandsvorsitzender



Herr Fernath  
Aufsichtsratsvorsitzender



Neu gewählt in das Aufsichtsgremium: Klaus Spieske



Mit Glückwünschen verabschiedet: Gerhard Licht

2016 wie beispielsweise das Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart, die Entwicklung des Mietspiegels sowie eigene Abriss- und Neubauplanungen zur Bestandentwicklung.

#### Bericht des Aufsichtsrates

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

#### Bericht über die gesetzliche Prüfung

Herr Fernath stellte zudem den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 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 2016 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2016. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

#### Wahlen

Turnusgemäß endeten die Amtszeiten der beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Hellenschmidt und Herr Licht. Herr Hellenschmidt stellte sich zur Wiederwahl und wurde einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Herr Licht schied aufgrund unserer Satzung (Vollendung des 70. Lebensjahres) aus dem Gremium aus und konnte nicht mehr wiedergewählt werden. Als Kandidat für die Nachfolge von Herrn Licht stellte sich Herr Klaus Spieske vor und wurde einstimmig von den Mitgliedern für drei Jahre gewählt.

#### Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft in 2017:

Helmut Gieray

50

#### Wir trauern um

Rudolf Denzel  
Ewald Hytrek  
Hans Wegel  
Mina Schuster  
Anna Mikautsch  
Franco Merlino



# Seniorenfest 2017



## Seniorenfest

Am 19.10.2017 veranstaltete die Bauvereinigung Vaihingen a. F. und Umgebung eG gemeinsam mit der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG das zweite Seniorenfest der Genossenschaften.

Nachdem die Veranstaltung im vergangenen Jahr so positiv von den Mitgliedern aufgenommen wurde, sind wir dem vielfach geäußerten Wunsch nach einer Wiederholung gerne nachgekommen. Von 14 bis 18 Uhr fand in der Alten Kelter in Vaihingen die Feier statt. Die Götz-Wendlandt-Combo, bekannt aus Funk und Fernsehen, begeisterte den ganzen Nachmittag mit musikalischem Talent auf höchstem Niveau. Die Gäste wurden mit leckerem Kuchen und Kaffee verwöhnt. Unsere Mitarbeiter stellten sich dafür gerne als Kellner zur Verfügung.





## Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften ein großer und wichtiger Bestandteil. Ca. 61 % 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 2017 wurden zu Lasten des Instandhaltungsaufwandes rund TEuro 885,7 ausgegeben. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden zusätzlich weitere TEuro 83,2 erfasst.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren ist diese Investitionssumme außergewöhnlich hoch und unterstreicht die immense Wichtigkeit im Unternehmen.

## Maßnahmen 2017

In 2017 lag der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen in den Liegenschaften Ruppmannstraße 42 und 44. Es erfolgten eine komplette Bad- und Steigstrangsanierung mit Grundrissänderung der Bäder, der Austausch der Fenster, der nachträgliche Anbau von Vorstellbalkonen sowie die Neubeschichtung der Fassaden.

Für diverse andere Arbeiten wurden weitere erhebliche Mittel aufgewendet.

## Sanierungsmaßnahme Ruppmannstraße 42 und 44

Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2017 war die Badezimmer- und Steigstrangsanierung der Gebäude Ruppmannstraße 42/44.

Die Arbeiten beinhalteten folgende Maßnahmen:

- Die Sanierung der Bäder und Toiletten mit Vergrößerung des Badezimmergrundrisses
- Die Erneuerung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Abwasser)
- Der teilweise neue Einbau von Gas-Kombithermen
- Der nachträgliche Anbau von Vorstellbalkonen
- Die Erneuerung der Hauselektrik mit Steigleitungen
- Die Treppenhausrenovierung
- Der Einbau neuer Fenster
- Die Neubeschichtung der Fassaden

**Investitionen 2017:** Euro 709.211,00

**Wohneinheiten:** 12

**Dauer der Maßnahme:** Mai 2017 – April 2018

### Details:

• Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	10.669,37
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	396,62
• Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen	Euro	83.087,49
• Laufende, ungeplante Instandhaltungen	Euro	95.354,97
• Großsanierungsmaßnahmen	Euro	626.019,49
• Weitere geplante Einzelmaßnahmen	Euro	70.121,79

**Summe** Euro **885.649,73**

## Sanierungsmaßnahme Ruppmanstraße 42 und 44

**Ausblick**

**Für das Geschäftsjahr 2018** wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. TEuro 1.000,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierung der Versorgungsstränge und Erneuerung der Badezimmer in den Gebäuden Ruppmanstraße 50–52 mit insgesamt 12 Wohnungen. Hierfür sind ca. TEuro 550,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 95,0) sind für Wohnungs-

einzelmodernisierungen TEuro 79,0 geplant. Für Abwasserkanalsanierungen, den Einbau von Rückstauverschlüssen und Bodenentwässerern, Beseitigung von Feuchteschäden, Dachreparaturen, die Ausführung von Schönheitsreparaturen sowie von Verkehrssicherungsmaßnahmen und diversen Einzelprojekten mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 276,0 bereitgestellt.

## Informationen rund ums Wohnen

### Mieterzeitung „WeitBlick“

Wir informieren Sie!

„WeitBlick“ ist das Magazin für die Mitglieder, Mieter sowie Freunde und Geschäftspartner der Genossenschaft. Initiiert wurde dieses Projekt von sieben Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften, die bei dieser Kooperation nunmehr seit acht Jahren an einem Strang ziehen. Mittlerweile sind zwölf 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 Mitgliederzeitschrift 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 tollen Gewinnen.

### WeitBlick-Leserreisen

Zwei Mal im Jahr organisieren die Stuttgarter Baugenossenschaften und der Bau- und Wohnungsverein eine Tagesfahrt exklusiv für Weitblick-Leser. Unter dem Motto „Gemeinsam Schönes erleben“ ging die erste Tagesfahrt im Frühling 2017 auf die Insel Mainau im Bodensee, wo den „Weitblickern“ eine kundige Führung über die Blumeninsel und ein anschließender Besuch der Besenwirtschaft Fuchshof zuteil wurden. Die Teilnehmer der darauffolgenden Leserreise im September lernten im Elsass die Stadt Colmar kennen und durften Weine verkosten und Elsässer Kugelhopf genießen.



Dieses Jahr führt die nächste Reise in den Hohenlohe-Kreis in die Stadt Öhringen und zur Besichtigung eines Schafhofes mit geselligem Ausklang bei Käse und Leckereien.



### Mit einem Klick

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

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



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



### Wohnen & Leben

Infos zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften in Stuttgart finden Sie auf der Homepage der Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften: [www.stuttgarter-wohnungen.info](http://www.stuttgarter-wohnungen.info)

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

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

Die Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften sind dabei Teil eines deutschlandweiten Zusammenschlusses, in dem über 400 Wohnungsbaugenossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen organisiert sind. Ziel ist es, Genossenschaftliches Wohnen bekannter zu machen und die Marke „Genossenschaften“ zu stärken.



## Bericht des Aufsichtsrates

Nach den Bestimmungen der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche wie mündliche Berichte ausführlich über die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden jeweils in getrennter Abstimmung gefasst und protokolliert. Im Jahr 2017 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen. Eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates ergab sich aus der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Wahlen durch die Mitgliederversammlung.

Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren in 2017 die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 nebst dem zugehörigen Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2017, die Planungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in 2017 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2016 sowie die Weiterverfolgung von zukünftigen Bauvorhaben im Bestand. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Geschäftsjahr 2017 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 2016 erfolgte vom 10. Juli bis 21. Juli 2017. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 29. August 2017 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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Jahresabschluss 2017 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 2017 zu genehmigen und den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH für die im Jahr 2017 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 11. April 2018

Volker Fernath

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## A. Grundlagen des Unternehmens

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

völkerung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen dazu gemäß § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

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

Jahr	Mitglieder	Anteile
2008	291	744
2009	288	739
2010	299	776
2011	324	869
2012	335	892
2013	338	873
2014	339	892
2015	349	912
2016	348	901
2017	359	923

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

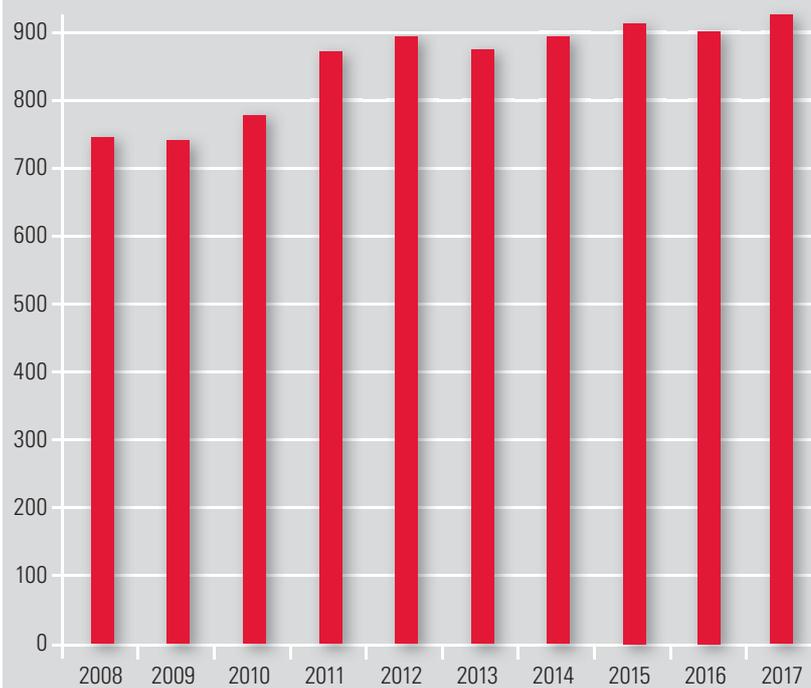
Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Unternehmen verfügt daneben durch Bescheid der Stadt Stuttgart vom 17. Januar 1994 über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

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

Die Genossenschaft ist an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 332.000,00. Davon hält die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG 24,70 % und die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG 75,30 %. Zwischen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG und der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der zum 31.12.2017 durch eine Aufhebungsvereinbarung beendet wurde.

Mit Schreiben vom 15. November 1992 hat die Genossenschaft den Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG erklärt und mit Wirkung zum 01. Januar 1991 zur Steuerpflicht optiert. Die Genossenschaft hat die weitere Anwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27. Dezember 2007 geltenden Fassung beantragt.

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2008



## 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

Im fünften Jahr in Folge befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum weiterhin. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund Mio. Euro 228. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr: -0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr: 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000

Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent 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 Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

### Leben und Wohnen in Stuttgart

Sind Wohnungen in Stuttgart ein Luxusgut? Ist es bereits ein Privileg, innerhalb der Stadtgrenzen zu wohnen? Diese Frage stellen sich jeden Tag Hunderttausende Pendler, die in Stuttgart arbeiten, aber keine Möglichkeit haben, hier zu wohnen. Oder betrachten wir einkommensschwache Haushalte oder alleinstehende Rentner(innen), die mittlerweile nahezu 50% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete und Nebenkosten aufwenden. Wird Stuttgart eine Stadt nur noch für Reiche?

Stuttgart ist als Stadt beliebt und begehrt wie selten zuvor. Die Menschen schätzen das Arbeitsplatzangebot sowie die Lebensqualität. Das Gesundheitswesen, die Integrationsmöglichkeiten, die Infrastruktur, die Freizeitangebote sowie die relativ geringe Kriminalität und das Gefühl der Sicherheit werden besonders geschätzt. In der Folge steigt die Einwohnerzahl seit Jahren kontinuierlich durch innerdeutsche Wanderungen und Zuzügen aus dem Ausland. Dadurch verstärkt sich der Druck auf den Wohnungsmarkt. Gleichzeitig beobachtet der städtische Gutachterausschuss eine stetig rückläu-

fige Zahl an gehandelten Wohnungen, sowohl im Neubaubereich wie auch im Sektor der gebrauchten Bestandswohnungen. Dies führt zu rasanten Preissprüngen. Der durchschnittliche Preis einer Neubauimmobilie betrug im dritten Quartal 2017 knapp Euro 6.000 je qm und damit 18 % mehr als im Vorjahr. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei gebrauchten Eigentumswohnungen. Der Durchschnittswert stieg hier im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf rund Euro 3.400 je qm.

Derartige Preissteigerungen im Eigentumswohnungssektor sorgen erfahrungsgemäß auch für Mietpreisanstiege. Betrachten wir den zum Jahresbeginn 2017 für zwei Jahre geltenden aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel. Das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (3.335 Bestandswohnungen) in Stuttgart liegt bei Euro 8,95 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Bauvereinigung Vaihingen a.F. u.U. eG beträgt am 31.12.2016 Euro 7,44 je qm und am 31.12.2017 Euro 7,50 je qm, also erheblich unterhalb des Referenzwertes. Betrachtet man den Durchschnittswert der Mieten bei Neuvermietungen in Stuttgart von Euro 11,97 je qm, so ergibt sich an dieser Stelle 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 ca. 30 % unter dem Durchschnittswert in

Stuttgart. Diese Mietenpolitik entspricht genau der Intention der Mietpreisbremse. Auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung entspricht dies dem genossenschaftlichen Handeln in Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrags.

Wie begegnen die am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure diesen Herausforderungen? Die Rathauspitze verfolgt nach wie vor das Ziel von 1.800 neuen Wohnungen pro Jahr, davon ein Drittel als geförderte Sozialwohnungen. Auch der Grundsatz, die Stadt von innen heraus zu entwickeln, schließt große, neue Baugebiete weiterhin aus. Nach der aktuellen Zeitstufenliste Wohnen der Stadt Stuttgart stehen Flächen für insgesamt 24.000 Wohnungen zur Verfügung, wovon sich ca. 13.000 Wohnungen relativ zügig errichten ließen. Das sogenannte „Bündnis für Wohnen“, in dem sich sämtliche unter dem Dach unseres wohnungswirtschaftlichen Fachverbandes organisierten Stuttgarter Wohnungsunternehmen mit der Stadt auf Eckpunkte geeinigt haben, sollte insbesondere das Modell des genossenschaftlichen Wohnens wieder beleben. Nachdem die ersten Baugebiete, wie das Schoch-Areal oder einzelene Abschnitte des Neckarparks zur Verteilung gelangten, sind indes Zweifel angebracht, ob sich unsere Hoffnungen auf eine Neubautätigkeit erfüllen werden. Hohe Grundstücksankaufspreise, anspruchsvolle Vorgaben, städtebauliche Architektenwettbewerbe und das schwierig umzusetzende Procedere der mittelbaren Belegung eines Teils der geplanten Sozialwohnungen sind hohe Hürden auf dem Weg zu bezahlbaren Neubaumietwohnungen.

Im Herbst 2017 wurden wir von einem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Stuttgart überrascht, der eine Aufstockung des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft SWSG von heute 18.000 Wohnungen auf zukünftig 30.000 Wohnungen vorsieht. Dafür sollen in den kommenden fünf Jahren 250 Millionen Euro in städtische Grundstücke investiert werden. Angetrieben wurde diese Entwicklung von den Fraktionen der SPD und den Grünen sowie dem linksorientierten ökosozialen Lager. Realistisch betrachtet handelt es sich bei diesem Beschluss um ein Hirngespinnst, das gleichzeitig das Bündnis für Wohnen in Frage stellt. Oberbürgermeister Kuhn bezog eine gegensätzliche Position und bekannte sich ausdrücklich zum Bündnis für Wohnen und dessen Zielstellung. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Ohnehin ist eine aktive Neubautätigkeit in Stuttgart nur schwer zu verwirklichen. Selbst die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, durch die sich beim Abriss von Altgebäuden und anschließender Neubebauung neben etlichen anderen Vorteilen vor allem eine effizientere Ausnutzung der Fläche ergibt, wird gleichgesetzt mit ungezügelter Gewinnstreben der Investoren. Dass sich auch eine Genossenschaft, die stets bestrebt ist, auch im Neubausektor sozialverträgliche Mieten zu erheben, betriebswirtschaftlichen Vorgaben nicht entziehen kann, scheint einigen politischen Ideologen verborgen geblieben zu sein.

Vor dem Hintergrund drohender Fahrverbote für ältere Kfz wird es umso dringender, für in Stuttgart arbeitstätige Pendler neuen Wohnraum in Stuttgart zu schaffen. Der Wegfall von täglichen Pendlerfahrten würde sicher nicht unerheblich zur Verbesserung der Luftqualität beitragen und den Betroffenen mehr Freizeit bescheren, die sie nicht auf der Straße im Stau verbringen müssen.

In 2017 wurde offenbar, dass eine neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaft namens Eventus den guten Ruf des Geschäftsmodells unserer alteingesessenen und teilweise über 100 Jahre bereits erfolgreich existierenden Wohnungsgenossenschaften in Misskredit gebracht hat. Unter dem Deckmäntelchen genossenschaftlichen Handelns wurde ein mutmaßlicher Millionenbetrug begangen. Wer hat Schuld? Eine komplexe Frage, aber ist es im Kern nicht wie so oft die Leichtgläubigkeit von Kapitalanlegern, die nur allzu gern den rosigen Versprechungen von Betrügern erliegen?

Das Bundesverfassungsgericht verlangt die Neuregelung des Verfahrens zur Erhebung der Grundsteuern. In der Folge müssen in einem Übergangszeitraum sämtliche Grundstücke neu bewertet werden. Es lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschätzen, welche Auswirkungen dies auf unsere Genossenschaft hat. Die Erfahrung lehrt jedoch eins: günstiger wurde durch eine Steuerreform noch nie etwas.

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 31.12.2017 insgesamt bewirtschaftet:

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

Von den 250 bewirtschafteten Wohneinheiten galten 21 Einheiten bis zum 31.12.2015 als öffentlich gefördert. Seit dem 01.01.2016 bestehen keine Preisbindung und keine Belegungsrechte seitens der Stadt Stuttgart mehr, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete mit dem 31.12.2015.

Eine Neubautätigkeit fand in 2017 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 in 2017 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 Ruppmannstraße 42 und 44 (12 WE), Stuttgart-Vaihingen

Für die in sämtlichen Wohnungen durchgeführte Bad- und Steigstrangsanie rung mit Grundrissvergrößerungen, dem teilweisen Einbau bzw. der teilweisen Erneuerung der Gasetagenheizungen, die Gebäude-Elektromodernisierung, dem Einbau neuer Fenster und Hauseingangsportale, die Renovierung der Kellerräumlichkeiten und der Treppenhäuser, die Sanierung des eigenen Abwasserkanalnetzes in Erfüllung der Verordnung des Umweltministeriums über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen des Landes Baden-Württemberg (EKVO) sowie die Neubeschichtung der Fassaden wurden in 2016 insgesamt Euro 626.019,49 aufgewendet. Zusätzlich wurden Euro 83.191,51 als Zugang bei der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ für die nachträglichen Balkonanbauten des Sanierungsprojektes Ruppmannstraße 42/44 aktiviert.

Neben dem vorstehend genannten Projekt wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von rund TEuro 298,6 realisiert. Davon entfielen rund 32,0 % auf Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 36,7 %, das restliche Budget verteilt sich auf diverse geplante Einzelmaßnahmen sowie die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Hervorzuheben sind Dachwartungen und Dachreparaturen (TEuro 45,9) und der Einbau von Rückstauverschlüssen und Bodenentwässerern (TEuro 18,3). Die Gesamtinvestitionen des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von Euro 968.841,24 erfolgten zu Euro 885.646,73 aufwandswirksam und wurden zu Euro 83.191,51 als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Gemessen an den

ursprünglichen Planansätzen des aufwandswirksamen Investitionsplans für 2017 (Euro 905.000,00) wurden für die Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes zu Lasten des Aufwandes TEuro 19,4 (-2,1 %) weniger aufgewendet.

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

### III. Wirtschaftliche Verhältnisse

#### 1. Ertragslage

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	64,4	82,6	- 18,0
– Kapitaldienst	10,1	7,7	2,4
<b>Summe</b>	<b>74,7</b>	<b>90,3</b>	<b>- 15,6</b>
Verwaltungskosten	- 77,8	- 85,1	7,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>- 3,1</b>	<b>5,2</b>	<b>- 8,3</b>
Übrige Rechnung	8,9	19,9	- 11,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	5,8	25,1	- 19,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5,8</b>	<b>25,1</b>	<b>- 19,3</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 5.833,04 wird überwiegend vom Hausbewirtschaftungsergebnis getragen (-Euro 18,0 gegenüber 2016). Zusammen mit dem Kapitaldienst (TEuro 10,1) genügte die Summe der beiden Betriebsbereiche (TEuro 74,7) nicht, um die Verwaltungskosten (TEuro 77,8) aufzufangen. Somit wird ein negatives Betriebsergebnis (-TEuro 3,1) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 1.762,1 im Vergleich zum Vorjahr (TEuro 1.727,3) weiterhin positiv (+2,0 %). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung, aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und einzelnen Anpassungen der Betriebskostenpauschalen an die veränderten Verhältnisse (TEuro 35,3). Die Umsatzprognose für das Jahr 2017 wurde daher um TEuro 18,5 (+1,1 %) übertroffen. Gleichgerichtet zu den Sollmieterlösen entwickelten sich die Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (TEuro 3,9). Für das Jahr 2018 wird mit einem weiteren Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 5,4 gerechnet.

Die ergebnisbelastenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (TEuro 885,6) fielen gegenüber 2016 um TEuro 41,7 (4,9 %) höher aus. Der Planansatz für 2017 wurde dabei um TEuro 19,4 unterschritten. Im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigt das Unternehmen TEuro 1.000,0 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 TEuro 5,9 (-17,3 %) reduziert werden. Für 2018 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 4,2 (-14,8 %) zu rechnen.

Der Kapitaldienst fällt in 2017 um rund TEuro 2,4 (35,6 %) günstiger aus als in 2016, bedingt durch den Zuwachs bei den Zinserträgen (TEuro 3,0) aus der mehrjährigen Anlage liquider Mittel infolge des Anstiegs des Zinsfußes von 0,40 % p.a. auf 0,75 % p.a. Für 2018 rechnet das Unternehmen mit einem Zinsergebnis von TEuro 4,0. Die mehrjährige Anlagevereinbarung der liquiden Mittel endet im Februar 2018, eine Neuanlage ist aufgrund der quasi Null-Verzinsung wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 7,3 geringer aus (-8,6 %). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die im Vorjahr einmalig angefallenen Aufwendungen für Grundschuldlöschungen sowie für den Druck der neuen Satzung (-TEuro 8,2).

Die übrige Rechnung bezieht sich überwiegend auf sonstige betriebliche Erträge. Das Ergebnis der übrigen Rechnung fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 10,9 (-54,9 %) schlechter aus. Nennenswerte Erträge resultierten im Berichtsjahr aus dem Zahlungseingang eines Schadenersatzes (TEuro 6,0) sowie aus der Auflösung einer Rückstellung (TEuro 1,6). Für 2018 kalkuliert das Unternehmen mit einem ausgeglichenen Ergebnis der übrigen Rechnung.

In 2017 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Anhand des geplanten Unternehmensergebnisses wird auch im Geschäftsjahr 2018 nicht mit entsprechenden Steuerzahlungen gerechnet.

Die Ertragslage ist in 2017 zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 76,2 % (31.12.2016: 73,0 %), die Fremdkapitalquote beträgt 23,8 % (31.12.2016: 27,0 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt zum 31.12.2017 31,3 % (31.12.2016: 37,0 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich daraus ein Wert von 25,9 % am 31.12.2016 (31.12.2016: 30,5 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich der kurzfristigen Aktiva, dividiert durch den Cash-flow) beträgt im Berichtsjahr 2,5 Jahre (2016: 2,2 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31.12.2017 zwischen 1,0 und 7,9 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Zum 01.03.2017 wurde ein Volumen von TEuro 519,7 bis zum 30.09.2027 zu 1,06 % p.a. nominal (vorher: 1,35 % p.a. nominal) anschlussfinanziert.

### b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2017 wurden aufwandswirksame Investitionen in Höhe von TEuro 885,6 zuzüglich der Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten

von TEuro 83,2 im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten getätigt. Die Investitionen dienen der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes, um die gute Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Für 2018 werden die Abschreibungen mit TEuro 215,0 aufgrund des Wegfalls der degressiven Abschreibung einer Liegenschaft um TEuro 24,8 geringer als in 2017 kalkuliert. Die für 2018 geplanten Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand in Höhe von TEuro 1.000,0 werden komplett aufwandswirksam erfasst und aus Eigenmitteln finanziert.

Aus Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen des Jahres 2017 bestehen am Abschlussstichtag noch Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEuro 121,2.

Aktiviert wurden in 2017 die bis zum 31.12.2017 angefallenen nachträglichen Herstellungskosten des Anbaus von Vorstellbalkonen am Sanierungsobjekt Ruppmannstraße 42 und 44 in Stuttgart-Vaihingen in Höhe von Euro 83.191,51.

### c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	5,8	25,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	239,9	239,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,8	3,8
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	- 50,0	- 24,6
Veränderung kurzfristige Aktiva	- 17,7	10,6
Veränderung kurzfristige Passiva	- 16,8	- 6,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	17,8	26,1
Ertragssteuererstattung	0,0	4,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>182,8</b>	<b>279,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 83,2	- 15,3
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen	8,4	8,1
Erhaltene Zinsen	10,5	7,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 64,3</b>	<b>- 0,5</b>
Planmäßige Tilgungen	- 271,7	- 273,4
Gezahlte Zinsen	- 28,3	- 33,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	-0,2	1,6
Gezahlte Dividenden	- 5,8	- 5,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-306,0</b>	<b>-311,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 187,5</b>	<b>- 31,5</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.240,5	1.272,0
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>1.053,0</b>	<b>1.240,5</b>

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEuro 182,8, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 64,3 und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 306,0 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -TEuro 187,5. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 96,5 vermindert. Zum einen fiel der Jahresüberschuss im Vergleichszeitraum um TEuro 19,3 geringer aus, zum anderen wurde diese Entwicklung durch Mittelabflüsse aus den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva, Passiva und Rückstellungen verstärkt (-TEuro 64,2). Der Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge zeigt sich gegenüber 2016 ebenfalls rückläufig (-TEuro 8,3). Aus der Investitionstätigkeit resultieren weitere Mittelabflüsse in Höhe von -TEuro 64,3 aufgrund der Investitionen (-TEuro 83,2), die die Einzahlungen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder (TEuro 8,4) und die Zinseinnahmen (TEuro 10,5) übertreffen. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit summieren sich in 2017 die Abflüsse aus dem Kapitaldienst (-TEuro 300,0), aus den Auszahlungen der Dividende (-TEuro 5,8) sowie aus dem Rückgang der Geschäftsguthaben (-TEuro 0,2) zu Mittelabflüssen von insgesamt -TEuro 306,0.

Der zum 31.12.2017 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 1.053,0 (Vorjahr: TEuro 1.240,5) nimmt einen Anteil von 13,6 % (Vorjahr: 15,4 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2018 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2018 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Zunahme der Finanzmittel in einer Größenordnung von ca. TEuro 26,4 erwartet.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf steht eine unbesicherte Kreditlinie in Höhe von TEuro 200,0 zur Verfügung. Zudem verfügt das Unternehmen noch über enorme ungenutzte Beleihungsspielräume bei den Grundstücken mit Wohnbauten.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	6.138,5	79,4	6.295,2	78,0	- 156,7
Finanzanlagen	188,4	2,4	196,8	2,4	-8,4
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	177,8	2,3	175,5	2,2	2,3
Flüssige Mittel	1.053,0	13,6	1.240,5	15,4	- 187,5
Übriges Umlaufvermögen	158,8	2,1	143,5	1,8	15,3
Rechnungsabgrenzungsposten	11,3	0,2	15,0	0,2	-3,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>7.727,8</b>	<b>100,0</b>	<b>8.066,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-338,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	5.886,0	76,2	5.886,1	73,0	- 0,1
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
– Übrige Rückstellungen	65,0	0,8	115,1	1,4	- 50,1
<b>Verbindlichkeiten</b>					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.521,9	19,7	1.793,6	22,3	-271,7
– Erhaltene Anzahlungen	186,8	2,4	179,5	2,2	7,3
– Übrige Verbindlichkeiten	66,0	0,9	91,0	1,1	- 25,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,1	0,0	1,2	0,0	0,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>7.727,8</b>	<b>100,0</b>	<b>8.066,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-338,7</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 338,7 oder -4,2 %.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 6.326,9 (Vorjahr: TEuro 6.492,0). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 81,8 % (Vorjahr: 80,4 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind überwiegend auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand (-TEuro 239,8) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten neben den Zugängen (TEuro 83,2) auch die Tilgungen auf sonstige Ausleihungen (TEuro 8,4).

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 1.389,6 (Vorjahr: TEuro 1.559,4) bilanziert. Die Abnahme des Umlaufvermögens ist vom Abschmelzen des Finanzmittelfonds geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 5.886,0 (Vorjahr: TEuro 5.886,1) beträgt 76,2 % (Vorjahr: 73,0 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten in Höhe von TEuro 1.521,9 (Vorjahr: TEuro 1.793,6) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Den planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 271,7 (Vorjahr: TEuro 273,4) stehen per Saldo keine erhöhenden Neuvaluierungen gegenüber.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2017 117,1 % (Vorjahr: 118,3 %), das Anlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 1.080,9 (Vorjahr: TEuro 1.187,7).

Die sonstigen Rückstellungen erfahren im Berichtsjahr einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 50,0, was vollumfänglich auf die geringeren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung zurückzuführen ist (-TEuro 52,4).

Die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 252,8 werden gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 17,7 geringer ausgewiesen, was überwiegend durch den Rückgang der Lieferantenkredite aus Bauleistungen (-TEuro 41,0) bei gegenläufigen Tendenzen aus Nachforderungen der Energieversorger (TEuro 15,4) und höheren erhaltenen Anzahlungen (TEuro 7,3) bedingt ist.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

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

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

Die Gesamtkapitalrentabilität bildet den Quotient aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31.12.2017. Sie beträgt 0,5 % (Vorjahr: 0,8 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2017 0,1 % (Vorjahr: 0,4 %).

Die in 2017 und im Vorjahr eher unterdurchschnittliche Gesamt- wie Eigenkapitalrentabilität des Unternehmens ist die Folge hoher Investitionen im Gebäude- und Wohnungsbestand zu Lasten des Jahresergebnisses, was zu vergleichsweise mäßigen Jahresüberschüssen führt (2017: TEuro 5,8 / Vorjahr: TEuro 25,1).

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 182,8 (Vorjahr: TEuro 282,9) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 2,5 (Vorjahr: 2,2). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche Fremdmittel in Höhe von TEuro 452,2 (Vorjahr: TEuro 620,9) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 2,5 Jahren (Vorjahr: 2,2 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 1.554,2 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Fläche von 15.781 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 8,39 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 8,20). Dies entspricht einer Steigerung von 2,3 % im Jahresvergleich. Der Zuwachs an Sollmieterlösen von TEuro 35,3 im Jahresvergleich resultiert zu TEuro 6,6 aus Neuvermietungen in 2017 und zu TEuro 1,2 aus in 2017 vorgenommenen Erhöhungen der Bestandsmieten sowie zu TEuro 27,5 aus der Vollausswirkung der im Jahr 2016 durchgeführten Erhöhungen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 9,6 (Vorjahr: TEuro 6,4) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und Umlagen von TEuro 1.771,3 in 2016 0,5 % (Vorjahr: 0,4 %). 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 2017 ergaben sich 7,0 (Vorjahr: 9,0) Leerstandsmonate bei 3.012 möglichen Vermietmonaten. Das entspricht einer Verringerung der Quote auf 0,2 % (Vorjahr: 0,3 %).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2017 ergaben sich 18 (Vorjahr: 20) Neuvermietungen bei 251 Einheiten. Das entspricht einer Fluktuation von 7,2 % (Vorjahr: 8,0 %).

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2017 TEuro 968,8 (Vorjahr: TEuro 843,9) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 61,39 (Vorjahr: Euro 54,40) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2016 Euro 5,12 (Vorjahr: Euro 4,53).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEuro 31,7 (Vorjahr: TEuro 37,6) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.589,5 (Vorjahr: TEuro 1.554,2) beträgt 2,0 % (Vorjahr 2,4 %). Als kritische Größe kann für die Zinsdeckung ein Wert von 40 % genannt werden. Die Kennzahl für die Zinsdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 22 %.

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, in welchem Umfang aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, Zahlungen zu erbringen sind. Der Kapitaldienst in Höhe von TEuro 303,4 (Vorjahr:

TEuro 307,2) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.589,5 (Vorjahr: TEuro 1.554,2) beträgt im Berichtsjahr 19,1 % (Vorjahr: 19,8 %). Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % genannt werden. Die Kennzahl für die Kapitaldienstdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 40 %.

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

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2017 bei einem Faktor von 0,7 (Vorjahr: 1,0). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet. Das Unternehmen unterschreitet in 2017 den Wert der kritischen Marke. Die planmäßigen Tilgungen waren nach Abzug des Cashflow des Geschäftsjahres mit TEuro 88,9 aus den Liquiditätsreserven zu bedienen.

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 2017 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 6.125,7 (Vorjahr: TEuro 6.282,4) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 1.580,6 (Vorjahr: TEuro 1.548,0) ein Multiplikator von 3,88 (Vorjahr: 4,06). Der durchschnittliche Mietmultiplikator 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 31.12.2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

# Jahresabschluss 2017



**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

Aktiva	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.125.713,62		6.282.357,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	255,00		341,00
Bauvorbereitungskosten	<u>12.495,00</u>	6.138.463,62	12.495,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	82.000,00		82.000,00
Sonstige Ausleihungen	<u>106.397,59</u>	188.397,59	114.790,26
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>6.326.861,21</b>	<b>6.491.984,09</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	177.821,45		175.521,25
Andere Vorräte	2.355,42		3.383,77
Geleistete Anzahlungen	<u>56.292,00</u>	236.468,87	57.792,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	0,00		87,17
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100.134,84</u>	100.134,84	82.140,89
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.053.016,51	1.240.525,76
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.389.620,22</b>	<b>1.559.450,84</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		11.280,00	15.040,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>11.280,00</b>	<b>15.040,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.727.761,43</b>	<b>8.066.474,93</b>
Treuhandvermögen		228.089,13	217.784,63

Passiva	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.200,00		6.880,00
der verbleibenden Mitglieder	147.680,00	150.880,00	144.160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(0,00)		(0,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	748.890,13		748.306,83
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(583,30)		(2.506,04)
Bauerneuerungsrücklagen	274.752,92		274.752,92
Andere Ergebnisrücklagen	4.519.364,63	5.543.007,68	4.519.364,63
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	186.813,79		170.083,45
Jahresüberschuss	5.833,04		25.060,38
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 583,30	192.063,53	- 2.506,04
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.885.951,21</b>	<b>5.886.102,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		65.031,33	115.054,33
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>65.031,33</b>	<b>115.054,33</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.521.863,18		1.793.586,03
Erhaltene Anzahlungen	186.828,66		179.503,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		1.821,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.332,02		84.872,57
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	626,46		850,48
Sonstige Verbindlichkeiten	1.011,52	1.774.661,84	3.488,55
davon aus Steuern	(329,64)		(2.706,19)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>1.774.661,84</b>	<b>2.064.122,38</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Mietvorauszahlungen		2.117,05	1.196,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>2.117,05</b>	<b>1.196,05</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.727.761,43</b>	<b>8.066.474,93</b>
Treuhandverbindlichkeiten		228.089,13	217.784,63

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	1.762.063,70		1.727.335,91
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,00	1.762.073,70	20,00
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		2.300,20	- 2.860,33
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		8.944,15	19.838,85
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.174.876,20		1.112.141,73
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	202.889,92	1.377.766,12	202.191,87
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	20.622,24		20.627,64
soziale Abgaben	1.803,71	22.425,95	1.865,03
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		239.921,72	239.834,19
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		65.553,48	72.542,05
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		3.328,93	3.576,67
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		7.126,47	4.134,45
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		32.069,28	37.578,80
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen		(304,00)	(0,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>46.036,90</b>	<b>65.264,24</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		40.203,86	40.203,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.833,04</b>	<b>25.060,38</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		186.813,79	170.083,45
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
Einstellung in gesetzliche Rücklage		583,30	2.506,04
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>192.063,53</b>	<b>192.637,79</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen gemäß § 267 HGB.

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

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Im Berichtsjahr wurden 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 2,5 % abgeschrieben.

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

Holunderweg 1	Restnutzungsdauer bis 2049
Bachstraße 24/26	Restnutzungsdauer bis 2060
Schießmauerstraße 20 – 28	Restnutzungsdauer bis 2030
Ruppmannstraße 42/44	Restnutzungsdauer bis 2046
Wörthstraße 2/4/6	Restnutzungsdauer bis 2050

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind Euro 177.821,45 (Vorjahr: Euro 175.521,25) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 75.193,71 (Vorjahr: Euro 66.123,04) haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

### Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.521.863,18 (1.793.586,03)	167.274,25 (271.722,85)	569.852,51 (591.272,09)	784.736,42 (930.591,09)	1.521.863,18 (1.793.586,03)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	186.828,66 (179.503,75)	186.828,66 (179.503,75)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (1.821,00)	0,00 (1.821,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.332,02 (84.872,57)	39.147,19 (60.086,84)	25.184,83 (24.785,73)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	626,46 (850,48)	626,46 (850,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.011,52 (3.488,55)	1.011,52 (3.488,55)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.774.661,84</b> <b>(2.064.122,38)</b>	<b>394.888,08</b> <b>(517.473,47)</b>	<b>595.037,34</b> <b>(616.057,82)</b>	<b>784.736,42</b> <b>(930.591,09)</b>	<b>1.521.863,18</b> <b>(1.793.586,03)</b>	

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

GPR=Grundpfandrecht

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

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

### Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

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

### Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Berechnung der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten ergibt sich in 2017 ein Zinsertrag in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 100,06).

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsanteil der Zuführung zur Rückstellung für Archivierungskosten beträgt im Geschäftsjahr Euro 304,00 (Vorjahr Euro 0,00).

## 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 31.12.2017 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von Euro 12.882,72 (Vorjahr: Euro 21.718,20). Die betreffenden Mieten lagen oberhalb der zulässigen Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

Aus einem erteilten Bauauftrag für die geplanten Balkonbauten in der Ruppmannstraße 42/44 besteht eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von Euro 121.234,37.

### Mietkautionen

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft auf Treuhandkonten verwaltet. Die von den Mietern einbezahlten Kauttionen einschließlich der Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2017 auf Euro 228.089,13 (31.12.2016: Euro 217.784,63).

**Mitgliederbewegung**

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2017		
Stand 01.01.2017	348	Mitglieder
Zugang 2017	25	Mitglieder
Abgang 2017	14	Mitglieder
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>359</b>	<b>Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 3.520,00 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 verfügt über einen geringfügig beschäftigten Mitarbeiter. Sämtliche administrativen Leistungen werden per Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH von dieser erbracht.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**Vorstand**

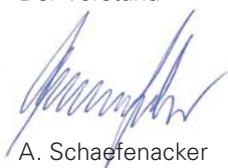
Axel Schaeffenacker (Vorsitzender)  
Ingeburg Kelsch

**Aufsichtsrat**

Volker Fernath (Vorsitzender)  
Friedemann Hellenschmidt  
Jens Holzwarth  
Manfred Mögle  
Iris Ripsam  
Gerhard Licht (bis 19.06.2017)  
Klaus-Peter Spieske (ab 19.06.2017)

Stuttgart, den 28. März 2018

Der Vorstand



A. Schaeffenacker



I. Kelsch



Bauvereinigung Vaihingen a.F. und  
Umgebung eG

Rottweiler Straße 3

70563 Stuttgart

Telefon 0711 737343-50

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