# Geschäftsbericht 2014



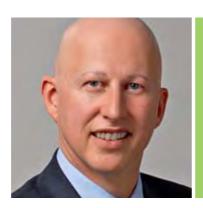




# Impressionen 2014



Vorwort	4
Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG auf einen Blick	6
Organe der Genossenschaft	8
Bericht des Vorstands	10
Mitgliederversammlung	10
Kinderfest	12
Modernisierungen	14
Wohnprojekt Körschstraße	18
Gäste- und Ferienwohnung	22
Informationen rund ums Wohnen	24
Bericht des Aufsichtsrates	26
Lagebericht	27
A. Grundlagen des Unternehmens	27
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	27
II. Ziele und Strategien	29
B. Wirtschaftsbericht	29
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	29
II. Geschäftsverlauf	33
III. Lage	35
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	42
C. Nachtragsbericht	44
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	44
I. Prognosebericht	44
II. Risikobericht	46
III. Chancenbericht	49
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	50
Jahresabschluss	51
Bilanz	52
GuV	54
Anhang	55



Axel Schaefenacker
hauntamtliches Vorstandsmitglied

# Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG,

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

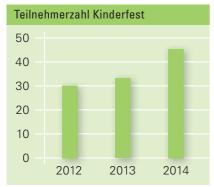
Doch was wäre ein Geschäftsbericht, bestünde er rein aus einem Zahlenwerk. Das vergangene Jahr war ereignisreich. Wir berichten natürlich auch über alle Neuigkeiten und Highlights, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern erleben durften. Die Kommunikation mit unseren Mitgliedern, den Geschäftspartnern und Freunden des Unternehmens liegt uns sehr am Herzen und ist Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Daher ist es uns wichtig, den Geschäftsbericht unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Sie so informativ wie möglich zu gestalten.

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

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

Zentrale Themen, die uns in diesem Jahr beschäftigt haben, waren unsere Modernisierungsmaßnahmen in der Büsnauer Straße 265 – 269 und Am Schattwald 43 – 65. Im Lauchhau 15/17 und im Franztaler Weg 2/4 wurden sämtliche Fahrstühle erneuert bzw. modernisiert. Zudem wurden die Planungen zur Erneuerung einiger Außenanlagen der Genossenschaft finalisiert und teilweise mit den Maßnahmen begonnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen von TEuro 3.150,7 konnte an die Vorjahre anknüpfen. Mit einem Bilanzgewinn von TEuro 157,2 konnten wir das Genossenschaftsjahr positiv beenden.





Auch unsere Veranstaltungen erfreuten sich wieder einmal großer Beliebtheit.

Zur Mitgliederversammlung am 14. Mai 2014 begrüßten der Vorstandsvorsitzende Axel Schaefenacker und der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Christian Schudnagies 118 Mitglieder und 47 Gäste. Das Comedy-Artisten-Duo Digga & Schorsch sorgte an diesem Abend für eine aufgelockerte Stimmung und umrahmte auf amüsante Art den Ablauf der Regularien.

Auch das Wohncafé konnte sich in 2014 über einen Mangel an Besuchern nicht beklagen. Das Sommerfest, die Kooperation mit dem Kindergarten, Spiele- und Singnachmittage, Bastelrunden und Vorträge wurden von den Plieningern dankend angenommen und erfreuten sich großer Beliebtheit.

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

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

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

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

Der Vorstand

A. Schaefenacker

Zahlen und Fakten:	
Gründungsjahr:	1946
Mietwohnungen:	1.003
Mitglieder:	1.256
Genossenschaftsanteile:	10.904
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart





### Mitgliedschaften:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Integrative Wohnformen e. V.

Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

# Geschichte

Am Anfang unserer Genossenschaft standen der Ideenreichtum und die Arbeitskraft Weniger. Nur 19 Mitglieder zählte die "Siedlungsgemeinschaft Buchenländer eG", die sich am 3. Dezember 1946 gründete. Ihren Namen verdankt sie jenen Gründervätern, die aus dem "Buchenland" vertrieben wurden, einer Grenzregion zwischen dem heutigen Rumänien und der Ukraine.

Kurz nach dem Krieg herrschte überall in Deutschland große Wohnungsnot. Daher war der Selbsthilfegedanke für viele Siedler aus dem Osten das Fundament der täglichen Überlebensstrategie. Gemeinsames Ziel der jungen Genossenschaft war es, die Mitglieder in Selbstverwaltung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Die Stadt Stuttgart steuerte geeignetes und günstiges Bauland bei, andere Institutionen unterstützten die Baudurchführung. Die Siedlungsbaugenossenschaft Buchenländer wuchs und gedieh und erwarb sich einen Namen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Getreu dem Motto "Gemeinsam sind wir stärker" kam es dann am 20. September 1975 zu einer Verschmelzung mit der "Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe Möhringen eG".

Aus diesem Zusammenschluss ging die "Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG" hervor. Noch heute erinnert der Gedenkstein am Büsnauer Platz an die Gründung der Siedlung der Buchenlanddeutschen und somit an den ersten Baustein der neuen Wohnungsbaugenossenschaft.

In den Folgejahren kamen viele weitere Bausteine hinzu: Seit der Gründung und Verschmelzung wurde Wohnraum für insgesamt 3.000 Menschen geschaffen.



# **Gegenwart - Zukunft**

Auch wenn sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit geändert haben, die Kernaufgabe ist geblieben: guten, bezahlbaren und langfristig vermietbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Um dieses Ziel langfristig zu verfolgen, bauen wir tagtäglich auf eine zukunftsorientierte Instandhaltungspolitik. Die Modernisierung unserer Liegenschaften und die Anpassung an energetische Neuerungen stehen dabei im Vordergrund. Im vergangenen Jahr haben wir ca. 3,15 Millionen Euro in den Bestand investiert und somit unseren Mietern eine bessere Wohn- und Lebensqualität ermöglicht.



# Dienstleistung

"Der Kunde ist König". So steht bei uns als Genossenschaft und Dienstleistungsunternehmen die Betreuung und Zufriedenheit unserer Mitglieder an erster Stelle.

Verschiedene Projekte und Veranstaltungen wurden in den letzten Jahren vor allem ins Leben gerufen, um den genossenschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Eines dieser Projekte ist das Wohncafé in Stuttgart-Plieningen, welches den Mietern generationenübergreifend als Treffpunkt in der Nachbarschaft zur Verfügung steht. Zudem veranstalten wir jedes Jahr ein Kinderfest für alle Familien der Genossenschaft.

Auch unsere Mitgliederversammlung stellt ein solches Projekt dar. Die Veranstaltung wird jährlich den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst. So gibt es seit nun zwei Jahren einen kostenfreien Shuttle-Service für eine problemlose Teilnahme an der Veranstaltung.

Als Genossenschaft folgen wir selbstverständlich auch neuen Trends und Gegebenheiten, tragen jedoch stets alte Traditionen und Werte weiter und verlieren diese niemals aus dem Blick.



Singnachmittag im Wohncafé Körschstraße



Mit dem Shuttle-Bus zur Mitgliederversammlung

# **Vorstand**

# Vorstandsvorsitzender



**Axel Schaefenacker**Dipl Betriebswirt

# Vorstand (nebenamtlich)



**Ingeburg Kelsch** Kfm. Angestellte

# **Aufsichtsrat**



(v.l.n.r.)
Jürgen Schäfer
Volker Fernath
Karl-Heinz Siegle
Constanze Giesing
Manfred Mögle
Dr. Christian Schudnagies
(Aufsichtsratsvorsitzender)

# Mitarbeiter

# Vorstandsassistenz



**Nathalie Hirneise**Bachelor of Arts (BWL)

Rechnungswesen und Controlling



**Anita Maier-Lang** Immobilienfachwirtin (IHK) Bilanzbuchhalterin (IHK)

Sekretariat und Wohnungsbewerbungen



Gisela Höschele

Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung Bereich Büsnau



Sylvia Tränkle



Mathias Zink
Bachelor of Science
(Immobilienwirtschaft)

Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung Bereich Fasanenhof, Birkach, Plieningen, Filderstadt, Dürrlewang, Möhringen



(ai Blümel





### Auf einen Blick

Tag der Veranstaltung
14. Mai 2014
Uhrzeit
18:00 – 21:00 Uhr
Ort
Bürgerhaus Möhringen
Stimmberechtigte Mitglieder
118

**Unterhaltungsprogramm**Digga & Schorsch

Gäste und Begleitpersonen





#### **Das Event**

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

Jedes Mitglied soll die Möglichkeit haben, an dieser Veranstaltung teilzunehmen. Um dies zu gewährleisten, bieten wir seit nunmehr zwei Jahren einen kostenlosen Shuttle-Service an. Zudem kann jedes Mitglied die Partnerin oder den Partner mitbringen.

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

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

# Mitgliederversammlung

#### Offizieller Teil

Am 14. Mai 2014 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies, 118 stimmberechtigte Mitglieder sowie 47 Begleitpersonen und Gäste zur Mitgliederversammlung. Nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit der Versammlung gedachte die Mitgliederversammlung der verstorbenen Mitglieder mit einer Schweigeminute. Danach wurden einige Mitglieder für ihre 50-jährige Mitgliedschaft bzw. Mietdauer geehrt.

#### **Bericht des Vorstands**

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2013.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von über 3 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen großer Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 49,00 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Er legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 von rund Euro 31,1 Millionen und das Eigenkapital des Unternehmens von 55,7 % der Bilanzsumme dar. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2013 zudem einen Bilanzgewinn von rund Euro 133.000. Aus diesem Gewinn des Jahres 2013 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 67.388 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaefenacker berichtete zudem über weitere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2013 wie dem zweiten Kinderfest der Genossenschaft im Bürgerhaus Lauchhau-Lauchäcker oder dem Wohncafé Körschstraße in Stuttgart-Plieningen mit dem Kooperationspartner Ambulanter Pflegedienst Steinvorth.



Axel Schaefenacker Vorstandsvorsitzender



Dr. Christian Schudnagies Aufsichtsratsvorsitzender



Die Mitglieder des Aufsichtsrats: (v. l. n. r.) Dr. Christian Schudnagies, Karl-Heinz Siegle, Jürgen Schäfer, Volker Fernath, Manfred Mögle, Constanze Giesing

#### **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsratsvorsitzende. Dr. Christian Schudnagies, 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

Desweiteren stellte Dr. Christian Schudnagies den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 vor. Alle Angaben des Prüfungsberichts waren zutreffend und vollständig. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen.

# **Entlastung**

Die Versammlung fasste die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2013. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

# Wahlen

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2014 endete die Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Christian Schudnagies und des Aufsichtsratsmitglieds Manfred Mögle.

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



# Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft: Rosemarie Roth Manfred Heselschwerdt

Manfred Hodel

Dieter Schlauch

# Wir trauern um Ursula Daubitz Thomas Doster Klaus Harder Joachim Hauswirth Anni Kneisl Helmut Labusga Ursula Mayer Thorsten Neumann Ursula Notte Leonid Rosenboim Walter Scharf Rosa Schatz Helene Schubert Willi Senst Gerda Ziemann











# **Kinderfest**

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

Das Motto in diesem Jahr lautete

Urwald-Survival-Box ausge-

stattet.

# Urwald-Expedition

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

#### **Dschungeltier-Wettbewerb**

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

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



# Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften ein großer und wichtiger Bestandteil. Knapp 60 % unserer Mieteinnahmen werden unmittelbar in den Bestand reinvestiert. Dies kommt somit unseren Mietern zugute und sorgt für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Instandhaltung rund TEuro 3.150,7 aufgewendet.

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

### Maßnahmen 2014

In 2014 lag der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen weniger auf einzelnen Großsanierungsmaßnahmen, sondern auf speziellen liegenschaftsunabhängigen Umsetzungen wie Maler- und Putzarbeiten, die Erneuerung von Aufzügen, Kanalsanierungen, Anbringung von Drainagen und Landschaftsarbeiten. Dennoch wurden zusätzlich zwei Modernisierungsmaßnahmen in der Büsnauer Straße 265 – 269 und Am Schattwald 43 – 65 durchgeführt.



Details:		
<ul> <li>Schönheitsreparaturen</li> </ul>	Euro	23.739
(zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)		
Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	20.381
Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen	Euro	594.939
(Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung		
des Elektrostandards)		
Laufende, ungeplante Instandhaltung	Euro	276.914
Großsanierungsmaßnahmen	Euro	706.572
Weitere Einzelmaßnahmen	Euro	1.528.182
Summe	Euro	3.150.727



# Sanierungsmaßnahme Am Schattwald 43 - 65

Einen Schwerpunkt im Jahr 2014 bildete die Sanierung in der Liegenschaft Am Schattwald 43 - 65 im Stadtteil Büsnau. Die Sanierung beinhaltete vor allem:

- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- die Installation einer neuen Schließanlage
- die Verlegung der Elektro-Unterverteilungen vom Treppenhaus in die Wohnungsflure
- die Komplettsanierung der Treppenhäuser

**Gesamtinvestitionen in 2014:** Euro 396.406 (davon Rückstellung in 2013 Euro 325.000) Wohneinheiten: 76 Dauer der Maßnahme: Januar - Mai 2014



Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2014 wurde in der Büsnauer Straße 265 - 269 im Stadtteil Stuttgart-Büsnau durchgeführt. Hier umfasste die Maßnahme folgende Schwerpunkte:

- die Sanierung aller Bäder und Toiletten
- die Erneuerung der Abwasserleitungen
- den Austausch der Kaltwasserleitungen mit Einbau von Wohnungswasserzählern
- die Erneuerung bzw. das Versetzen der Badezimmertür samt Umfassungszarge
- die Umstellung der Warmwasserversorgung auf elektrische Durchlauferhitzer
- die Erneuerung der Hauselektrik mit Steigleitungen
- die Verlegung der Elektro-Unterverteilungen vom Treppenhaus in die Wohnungsflure
- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- die Sanierung der Treppenhäuser
- die Installation neuer Hauseingangsportale
- die Installation einer Kellerdeckendämmung
- der Austausch sämtlicher Fenster
- die Komplettsanierung zweier Leerstandswohnungen

Gesamtinvestitionen: Euro 635.166 Wohneinheiten: Dauer der Maßnahme: Mai 2014 - Februar 2015











#### **Ausblick**

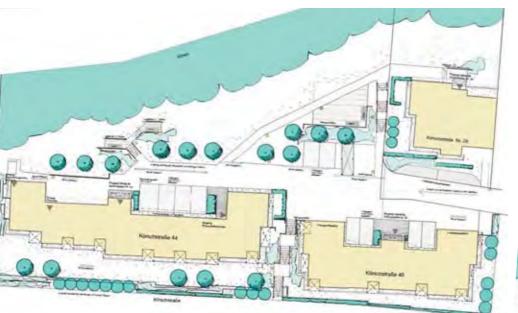
# Sanierung der Außenanlagen Körschstraße 28 | 40 | 44, Herschelstraße 6a-d | 8a-d, Eulerstraße 31 a+b

Seit 2014 arbeitet die Genossenschaft mit einer Garten- und Landschaftsarchitektin zusammen, um den Außenanlagen des Bestandes ein neues Gesicht zu geben. Den Anfang dieses umfangreichen Projektes haben wir mit den Liegenschaften in der Körschstraße (Plieningen), Herschelstraße (Dürrlewang) sowie Eulerstraße (Dürrlewang) eingeleitet. In 2014 wurden die Pläne finalisiert und erste Rodungsarbeiten durchgeführt.

Die Hauptmaßnahmen werden in 2015 fortgesetzt.

### Maßnahmen:

- Rodung von Gehölzen und Wurzelstumpen
- Neubepflanzung der kompletten Anlagen
- Umgestaltung von Sitznischen und Erneuerung vorhandener Sitzbänke
- Ggf. Erneuerung der gesamten Treppenanlagen
- Ggf. Anlage neuer Entwässerungsleitungen und -rinnen sowie neuer Traufstreifen
- Erneuerung von Fahrradständern, Teppichklopfstangen und Wäscheständern





Für das Geschäftsjahr 2015 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. TEuro 3.100,0 geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierungsmaßnahme in der Fasanenhofstraße 74a+b | 78a+b sowie im Freytagweg 20a+b | 30a+b mit insgesamt 52 Wohneinheiten. Die Maßnahme umfasst vor allem die Sanierung der Bäder und Toiletten, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Renovierung der Treppenhäuser sowie den Austausch der Kaltwasserleitungen mit Einbau von Wohnungswasserzählern.

Hierfür sind ca. TEuro 1.200,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 280,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 600,00 vorgesehen. Für Fenstererneuerungen, Dachinstandsetzungen, Austausch von Heizungsanlagen, die Ausführung von Schönheitsreparaturen, weitere landschaftsgärtnerische Arbeiten, Verkehrssicherungsmaßnahmen und diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 1.020,0 bereitgestellt.







# Wohnprojekt Körschstraße

Genossenschaftliches Wohnen zeichnet sich vor allem durch gemeinschaftliche Ziele aus, die es umzusetzen und zu erreichen gilt. Eines dieser Ziele und gleichzeitige Herausforderung ist das möglichst lange selbstständige Wohnen in den eigenen vier Wänden. Oft werden Wohnungen aufgrund der Notwendigkeit eines betreuten Wohnens gekündigt.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, bildet die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG zusammen mit 15 weiteren Wohnungsbauunternehmen in Stuttgart den Verein "Integrative Wohnformen e. V.". Ziel des Vereins ist es, Wohnprojekte (genannt: "Leben im Quartier") für Senioren/-innen und Menschen mit Behinderung im Großraum Stuttgart ins Leben zu rufen. Ältere Menschen sollen so lange und so gut wie möglich in der eigenen Wohnung und in ihrem gewohnten Stadtteil leben können. Neben der qualitativ hochwertigen und kundenorientierten Versorgung soll eine optimale soziale Wohnqualität erreicht werden, die der Gefahr der Vereinsamung entgegenwirkt.

Zusammen mit dem Verein wurde das Projekt "Leben im Quartier" im Jahr 2012 in der Körschstraße 44 in Stuttgart-Plieningen umgesetzt. Hierfür wurde ein Wohncafé für die gesamte Nachbarschaft installiert.

Das Wohncafé bietet den Mietern eine Anlaufstelle für gemeinschaftliche Aktivitäten, Infoveranstaltungen und ein gemütliches Beisammensein.

Wichtig ist vor allem, dass sich die Mieter selbst miteinbringen können, eventuell Ideen für eine Nachmittagsgestaltung haben oder selbst beim Zubereiten des Mittagsessens helfen. Das Wohncafé bietet den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten für soziale Kontakte und ist somit ein Treffpunkt für alle Generationen

Betreut wird das Wohncafé seit 2013 vom Pflegedienst Steinvorth, der in Plieningen ansässig ist sowie von zwei ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen. Im vergangenen Jahr konnte der Pflegedienst viel neuen Input in das Café bringen und den Treffpunkt somit erfolgreich ausbauen.



**Auf einen Blick** Standort: Wohnungsbestand vor Ort: Eröffnung: Kooperationspartner: **Ehrenamtliche Mitarbeiter:** Öffnungszeiten:

Körschstraße 44 | Stuttgart-Plieningen 49 Wohneinheiten 17. Oktober 2012 Ambulanter Pflegedienst Steinvorth Brunhilde Bock | Katrin Voigt jeden Mittwoch 14 – 17 Uhr Kaffeenachmittag Einmal pro Monat Mittagessen



# Die Höhepunkte im Wohncafé 2014

#### Sommerfest | 4. Juli

Das Sommerfest im Wohncafé war zugleich einjähriges Kooperationsbestehen mit dem Ambulanten Pflegedienst Steinvorth, das natürlich gebührend gefeiert wurde. Es wurde viel gelacht, gesungen und Gesprächsstoff ausgetauscht. Gleich drei Highlights machten den Tag unvergesslich: es wurde ein transportabler Steinofen gemietet, mit Hilfe dessen leckere Pizza gezaubert wurde. Zudem gab es eine große Tombola mit tollen Preisen und zwei Akkordeonspieler sorgten für die passende Stimmung. Ein rundum gelungenes Fest und mit Sicherheit der Höhepunkt des Jahres in unserem Wohncafé.

### Polizeivortrag | 6. August

Am 6. August lauschten die Gäste gespannt einer Frau in Polizeiuniform. Silke Stegmaier war extra zu Gast im Nachbarschaftstreff, um über Betrüger und deren Maschen aufzuklären. Sie zeichnete freundlich, aber bestimmt ein Bild von den Gefahren, die auf Senioren im Alltag lauern.

# Kooperation mit dem Körschkindergarten | 24. September

Es ging turbulent zu beim Kürbismännchen basteln. Hierzu waren einige Kinder aus dem nahegelegenen Körschkindergarten mit ihren Eltern ins Café gekommen. Gemeinsam wurde Kakao getrunken, gebastelt und gelacht. Und zum Schluss konnte jeder sein Kürbismännchen mit nach Hause nehmen.

# Weihnachtsfeier und lebendiger Adventskalender | 17. Dezember

Am Ende des Jahres gab es gleich zwei Anlässe für einen Besuch im Wohncafé. Die jährliche Weihnachtsfeier und zum ersten Mal die Teilnahme am lebendigen Adventskalender. An jedem Tag im Advent wird in Plieningen und Birkach ein "Türchen" in Form eines geschmückten Fensters geöffnet, zu dem die ansässige Bevölkerung eingeladen ist. Beim gemütlichen Beisammensein werden eine Weihnachtsgeschichte vorgelesen, Weihnachtslieder gesungen und ein Glühwein darf natürlich auch nicht fehlen. An dieser Tradition durften sich im letzten Jahr nun auch die Gäste im Wohncafé erfreuen.

## Weitere Aktionen im Wohncafé

Selbstverständlich waren das nur die Höhepunkte aus 2014. Das Wohncafé war auch an allen anderen Öffnungstagen gut besucht und ein beliebter Treffpunkt im Quartier. Neben dem monatlichen Mittagessen wurde auch gemeinsam gebacken, viel gespielt, gebastelt und natürlich gesungen.



# Wohncafé Körschstraße













Die 3-Zimmer-Wohnung ist sehr modern eingerichtet. Ausgestattet mit zwei Schlafzimmern, einem großen Wohnraum, einer Küche und einem Badezimmer bietet sie reichlich Platz für bis zu drei Personen

Die Gästewohnung ist sehr gefragt. Im Jahr 2014 war die Wohnung an 318 Tagen belegt, was einer Auslastung von 87 % entspricht, im Vergleich zu 2013 eine Steigerung um 15 %. Die Gästewohnung wird zunehmend von Stammgästen belegt und erfreut sich so großem Zuspruch, dass eine Buchung im Regelfall 5 – 6 Monate im Vorfeld zu tätigen ist.

Die Mieter waren bislang vollkommen zufrieden und freuten sich über diese Möglichkeit. Vor allem bei großen Sanierungsmaßnahmen kann die Gästewohnung sehr gut als Ersatzwohnung gemietet werden.

Auf unserer Homepage www.filderbau-eg.de/ belegungsplan finden sie den aktuellen Belegungsplan und können alle verfügbaren Termine einsehen.

# Gäste- und Ferienwohnung

Seit April 2012 steht den Mietern der Genossenschaft eine Gästewohnung zur Verfügung. Mieter und Mitglieder, deren Familienangehörige oder Touristen haben die Möglichkeit die komplett möblierte Wohnung preiswert zu mieten.

Gelegen im Orionweg 10A im Stadtteil Dürrlewang, bietet sie den Gästen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, zumal derzeit die Anbindung an das U-Bahn-Netz ausgebaut wird.







# Informationen rund ums Wohnen



#### Installation Rauchwarnmelder 2014

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

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

## Mieterzeitung "WeitBlick"

Wir informieren Sie!

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



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

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



#### Mit einem Klick

Für alle Mieter und Mitglieder, die sich im Netz über Aktuelles rund ums Wohnen bei der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG informieren möchten, bietet sich unsere Homepage www.filderbau-eg.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 Genossenschaft ermöglicht es, schon im Vorfeld alle noch verfügbaren Termine einzusehen. Die Website bietet somit jedem Interessenten die Möglichkeit, sich umfassend über die Filderbaugenossenschaft zu informieren.



#### Wohnen & Leben

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

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

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

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



Nach den Bestimmungen der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche wie mündliche Berichte ausführlich über die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden jeweils in getrennter Abstimmung gefasst und protokolliert. Im Jahr 2014 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu 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 in 2014 waren der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2014, die Planungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in 2014 und deren laufende Überwachung, die Ertragswerte sämtlicher Liegenschaften der Genossenschaft, eine Informationsordnung zur Berichterstattung des Vorstandes, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2013 sowie die Situation der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Ein Termin diente zur gemeinsamen Begehung diverser Liegenschaften der Genossenschaft. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Jahr 2014 nachgekommen. Zu sämtlichen Beratungsgegenständen erfolgten entsprechende Beschlüsse. Die Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Die gesetzliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungsund Immobilienunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2013 erfolgte vom 15. September bis 26. September 2014. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 31. Oktober 2014 unterrichtet. Der Prüfungsbericht bestätigt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht sowie das Rechnungswesen des Geschäftsjahres 2013 entsprachen der Ordnungsmäßigkeit. Beanstandungen ergaben sich keine.

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

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

Stuttgart, den 28. März 2015

Dr. Christian Schudnagies
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# A. Grundlagen des Unternehmens

# I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart. Sie wurde am 3. Dezember 1946 gegründet und unter dem Datum vom 20. Januar 1947 unter der GnR Nummer 380 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Nach der Satzung der Genossenschaft in der Fassung vom 19. Juni 2008 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 9. Oktober 2008) 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
2007	1.217	9.839
2008	1.217	9.959
2009	1.201	9.983
2010	1.210	10.141
2011	1.221	10.318
2012	1.237	10.570
2013	1.250	10.830
2014	1.256	10.904

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007 11.000 10.800 10.600 10.400 10.200 10.000 9.800 9.600 9.400 9.200 9.000 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Die Genossenschaft unterhält keine Zweigniederlassungen. Das Geschäftsgebiet ist jedoch nicht auf das Stadtgebiet Stuttgart begrenzt. Die Genossenschaft besitzt Objekte an den Standorten Filderstadt-Bernhausen sowie in den Stuttgarter Stadtteilen Büsnau, Möhringen, Dürrlewang, Fasanenhof, Vaihingen, Birkach und Plieningen.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern geleitet, davon ist ein Mitglied hauptamtlich tätig. Daneben beschäftigt die Genossenschaft sechs Vollzeitangestellte, eine Teilzeitkraft und einen Hauswart in geringfügigem Umfang.

Die Genossenschaft ist an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 332.000,00. Davon hält die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG 75,30 % und die Bauvereinigung Vaihingen/F. und Umgebung eG 24,70 %.

Das Unternehmen wird steuerlich als "Vermietungsgenossenschaft" mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis veranlagt und hat die weitere Anwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27.12.2007 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 ohne Fremdkapitalinanspruchnahme aus den Einnahmen der laufenden Geschäftsperioden finanziert.

**B.** Wirtschaftsbericht

# I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 61.000 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner.

Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in

Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt hält aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus an.

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

Die wohnungspolitischen Ziele in Stuttgart streben einen entspannten Wohnungsmarkt an mit einer Wohnbevölkerung, die in etwa der Einwohnerzahl entspricht. Vornehmlich besteht in Stuttgart Bedarf an preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen. Nach Einschätzung der Verwaltung errechnet sich ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 1.800 Wohneinheiten, idealerweise sollte davon ca. ein Drittel im Wege des

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

Um dennoch Neubauzuwächse in der beabsichtigten Form zu realisieren, ist beispielsweise die Erhöhung der Siedlungsdichte unerlässlich. Kontraproduktiv dazu sind zu beobachtende Tendenzen, den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Mietwohnungen zugunsten moderner Neubauten durch den Erlass von Erhaltungssatzungen politisch verhindern zu wollen. Mit Veränderungssperren wird an teilweise aus der Vorkriegszeit stammenden baurechtlichen Vorgaben festgehalten, um effiziente Grundstücksausnutzungen durch die Bauherren unmöglich zu machen, dies vor dem Hintergrund einer bevorzugten Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Wie soll selbst eine nicht renditeorientierte Wohnungsbaugenossenschaft unter diesen Vorzeichen modernen, energieeffizienten und preiswerten Wohnraum erstellen? Mit extrem aufwendigen Bestandssanierungen werden weder den heutigen Bedürfnissen entsprechende Grundrisse noch die angestrebten gemeinsamen Klimaschutzziele verwirklicht. Zudem beliefe sich die Miete nach einer aufwendigen Sanierung vergleichsweise deutlich über der des Neubauniveaus.

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

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

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

Das mittlere Kaltmietenniveau der "mietspiegelrelevanten" Wohnungen (1.720 Bestandswohnungen) in Stuttgart liegt im aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016 bei Euro 8,44 je qm, in der Vergleichstabelle 2013/2014 betrug der Wert Euro 7,61 je gm. Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2012 bis April 2014 in Stuttgart zwischen 2,6 % und 9,2 %. Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 9,2 % einen Preisanstieg über dem Durchschnitt. Mit 70 % aller bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigten Fälle umfasst dieses Segment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Der neue qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel 2015/16 bezieht sich auf die Mieten, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Die Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen gelten auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit über der Entwicklung des Nettomietpreisindexes in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+2,6 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 2,3 %. Die starke Entkopplung der Mietpreissteigerung der letzten Jahre von der allgemeinen Preisentwicklung ist ungewöhnlich und wurde zuletzt insbesondere Mitte der 1990er-Jahre beobachtet.

Damals fand der Mietpreisanstieg aber flächendeckend in Baden-Württemberg statt, während in den letzten Jahren vorwiegend die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen von der Marktanspannung betroffen sind.

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

#### II. Geschäftsverlauf

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

Nutzungsart		
Wohnungen	Anzahl	1.002
Einfamilienhaus	Anzahl	1
Gewerbliche Einheiten	Anzahl	8
Gesamtwohn- und Nutzfläche	qm	62.438
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen in TG	Anzahl	390
Abstellplätze	Anzahl	112

Von den 1.003 bewirtschafteten Wohneinheiten gelten am 31.12.2014 noch 243 Einheiten als öffentlich gefördert, davon bestehen für 124 Einheiten Belegungsrechte der Stadt Stuttgart.

Eine Neubautätigkeit fand in 2014 nicht statt. Es wurden im Berichtsjahr keine Grundstücke oder Gebäude erworben oder verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2014 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergesetz (WEG) verwaltet.

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

Modernisierung Büsnauer Straße 265 – 269, Stuttgart-Büsnau (21 WE)

Für die durchgeführte Bad- und Steigstrangsanierung, den Austausch der Zentralheizungsanlage, die Gebäude-Elektromodernisierung, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Renovierung der Treppenhäuser, die Erneuerung der Hauseingangsportale mit PACO-Schließsystemen sowie die Keller- und Dachbodendämmung wurden Euro 562.165,55 aufwandswirksam aufgewendet. Die Plankosten wurden dabei um Euro 7.834,45 oder 1,38 % unterschritten.

Modernisierung Am Schattwald 43 – 65, Stuttgart-Büsnau (76 WE)

Durchgeführt wurde die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Verlegung der Elektrounterverteilungen aus den Treppenhäusern in die Wohnungen sowie die Renovierung der Treppenhäuser und Kellerflure. Die überwiegende Ausführung der Maßnahmen erfolgte als Winterarbeiten im ersten Quartal des Geschäftsjahres. In 2014 wurden Euro 396.405,55 aufgewendet, davon waren durch eine aufwandswirksame Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahrs 2013 bereits Euro 325.000,00 abgedeckt. Die vorgesehenen Planaufwendungen i.H.v. Euro 420.000,00 wurden nicht ausgeschöpft (-5,62 %).

# Fenstererneuerung Eisenauer Weg 7 – 11, Stuttgart-Büsnau (28 WE)

Es wurden sämtliche Fenster- und Türelemente aller Wohnungen erneuert samt Treppenhausverglasung und der Hauseingangsportale. Aufgrund der aufwändigen Architektur des Gebäudes fielen Kosten in Höhe von Euro 212.089,50 an. Der Planansatz von Euro 215.000,00 wurde minimal unterschritten (-1,35 %).

# Gebäuderenovierung Kaindlstraße 30 – 38, Stuttgart-Büsnau (30 WE)

Erneuert wurden die giebelseitigen Fenster der Wohnungen, die komplette Treppenhausverglasung in Form von Glasbausteinen wurde durch Sicherheitsglasfenster ersetzt, alle Kellerfenster wurden ausgetauscht. Parallel dazu erfolgten die Zustandskontrolluntersuchungen der Regenfallrohre sowie der Abwasser-Hausgrundleitung und deren anschließende Sanierung. Zum Abschluss wurde die Gebäudefassade gereinigt, ausgebessert und neu beschichtet. Die vorgesehenen Aufwendungen von Euro 147.800,00 wurden zu Euro 139.962,20 ausgeschöpft. In 2015 werden noch Restkosten in Höhe von voraussichtlich Euro 5.646,31 anfallen. Der Gesamtplanansatz wird somit um Euro 2.191,49 unterschritten (-1,48%).

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen von rund TEuro 2.165,1 aufgewandt. Davon entfielen rund 57,7 % auf zahlreiche weitere geplante Großinstandhaltungsmaßnahmen, 27,5 % betreffen Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 12,8 %, das restliche Budget verteilt sich auf die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Darin enthalten sind auch Rückstellungen in Höhe von TEuro 300,0 für Arbeiten, die erst im I. Quartal 2015 zur Ausführung gelangen werden.

Gegenüber den Planansätzen im Wirtschaftsplan für 2014 wurden für die Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes TEuro 150,7 oder 5,0 % mehr aufgewendet. Möglich war dies im Wesentlichen durch Mehrerträge aus Erstattungen von Versicherungen, von Personalkosten und aus einem Rechtsstreit (TEuro 68,7), infolge geringerer Zinsaufwendungen (TEuro 24,1) aufgrund zinsgünstiger Darlehensumfinanzierungen in 2014 sowie durch ein bewusstes Unterschreiten des geplanten Jahresüberschusses um TEuro 24,9. Positiv wirkten noch weitere ergebnisverbessernde Faktoren untergeordneter Dimension.

Der Vorstand der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

# 1. Ertragslage

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	835,5	753,4	82,1
– Zinsergebnis	69,8	60,5	9,3
Summe	905,3	813,9	91,4
Verwaltungskosten	-934,3	-913,4	-20,9
Betriebsergebnis	-29,0	-99,5	70,5
Übrige Rechnung	130,8	128,3	2,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	101,8	28,8	73,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	101,8	28,8	73,0

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 101.776,63 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Zusammen mit dem um 15,4 % verbesserten Zinsergebnis in 2014 konnte das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEuro 70,5 gesteigert werden (+70,9 %). Gegenläufig wirkten die leicht gestiegenen Verwaltungskosten (+2,3 %), was durch das verbesserte Ergebnis der übrigen Rechnung (+2,0 %) aufgefangen werden konnte.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 7.047,9 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 6.916,1 (+ 1,9 %) weiterhin positiv. Die Umsatzsteigerung resultiert überwiegend aus höheren erzielten Mieten bei der Neuvermietung (TEuro 26,7), aus Mietspiegel-Mietanpassungen (TEuro 10,5) sowie aus der Vollauswir-

kung der Mietanpassungen des Vorjahres. Im Jahr 2015 wird mit einem weiteren Zuwachs bei den Sollmieterlösen (ohne Erlösschmälerungen) von TEuro 78,8 (+1,5 %) gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 23,9 (+22,2 %) höher aus. Ursächlich sind im Wesentlichen Erträge aus einem gerichtlichen Vergleich (TEuro 26,0) sowie aus Personalkostenerstatungen von Krankenkassen (Mehrertrag gegenüber Vorjahr TEuro 25,2). Gegenläufig wirken geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (-TEuro 11,6) und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (-TEuro 14,5). Für das Geschäftsjahr 2015 wird mit einem Rückgang um TEuro 60,0 (-45,6 %) kalkuliert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wurden gegenüber 2013 um TEuro 118,0 (+3,9 %) gesteigert. Im Geschäftsjahr 2015 beabsichtigt das Unternehmen, wiederum TEuro 3.100,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren (-TEuro 50,0 oder -1,6 %).

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 21,0 höher aus (+2,3 %). Ursächlich dafür sind überwiegend tarifbedingte Zuwächse bei den persönlichen Aufwendungen von TEuro 34,5 (+6,0 %). Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen fielen um TEuro 13,5 (-4,0 %) geringer aus als im Vorjahr. Verantwortlich dafür sind niedrigere Gerichts- und Anwaltskosten (-TEuro 10,0), weniger Instandsetzungsaufwand der Büroräumlichkeiten (-TEuro 14,3) bei gleichzeitig höheren Schulungs- und Seminaraufwendungen (TEuro 15,5). Das Unternehmen erwartet den Verwaltungsaufwand in 2015 um TEuro 16,8 (-1,8 %) geringer als in 2014.

Das Zinsergebnis zeigt sich in 2014 gegenüber 2013 um rund TEuro 9,3 (+15,4%) verbessert. Dies entspricht dem Mehrertrag aus einer dreijährigen Festanlage liquider Mittel (TEuro 16,4) bei gegenläufig wirkenden höheren Aufzinsungen der Pensionsrückstellungen (TEuro 7,8). Für 2015 ist mit einem negativen Zinsergebnis von -TEuro 14,8 zu rechnen, das bedeutet einen Rückgang um TEuro 84,6 (-121,2 %). Der Ertrag aus der Festanlage der liquiden Mittel wird in 2015 nur noch mit TEuro 10,0 erwartet bei gleichzeitiger Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von TEuro 25,0.

Der Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEuro 68,6 reduziert werden. Begründet ist die Reduzierung durch die Zinsdegression infolge der weiterhin anhaltend hohen planmäßigen Tilgung im Berichtsjahr (TEuro 980,7) sowie durch zinsgünstige Umfinanzierungen von TEuro 2.526,8. Aus den Umfinanzierungen ergibt sich eine Zinsersparnis von TEuro 24,8 (ganzjährig). Für 2015 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 47,6 (-16,1 %) zu rechnen.

In 2014 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis bestehen noch ausreichende Verlustvorträge, sodass auch im Geschäftsjahr 2015 keine entsprechenden Steuerzahlungen anfallen werden.

Die Ertragslage ist in 2014 zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

#### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum 31. Dezember 2014 beträgt die Eigenkapitalquote 57,4 % (2013: 55,7 %), die Fremdkapitalquote beträgt 42,6 % (2013: 44,3 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt am 31. Dezember 2014 74,3 % (2013: 79,5 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenka-

pital, so errechnet sich am 31. Dezember 2014 daraus ein Wert von 57,1 % (2013: 63,1 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital dividiert durch den Cashflow) beträgt im Berichtsjahr 11,1 Jahre (2013: 12,6 Jahre). Wird vom Fremdkapital die kurzfristige Aktiva abgesetzt (Effektiv-Verschuldung), so sinkt der Wert auf 6,2 Jahre (2013: 7,6 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Im Jahr 2014 wurde ein Volumen von TEuro 2.526,8 (2013 TEuro 3.380,1) umfinanziert. Die prolongationsfälligen Restsalden dreier Darlehen wurden gestaffelt mit Laufzeiten von sechs und zehn Jahren und Zinssätzen zu 2,15 % bzw. 2,73 % refinanziert, zusammengefasst und umbesichert. Dadurch ergibt sich zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2014 eine verbesserte Struktur des Darlehensportfolios und eine bessere Verteilung und Ausnutzung der erteilten Grundpfandrechte. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31.12.2014 zwischen einem und 12 Jahren. Von den zum 31.12.2014 ausgewiesenen Darlehen werden im IV. Quartal 2015 TEuro 2.926,1 zur Prolongation fällig. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2014 wurden keine aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bereichen Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten oder Grundstücke ohne Bauten getätigt. Sämtliche relevanten Investitionen in Höhe von TEuro 3.150,7 (davon TEuro 300,0 Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2014) dienten der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes, um die gute Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Die Unternehmensstrategie besteht darin, diese Investitionen vollumfänglich zu Lasten des laufenden Aufwandes im Betrachtungszeitraum zu verbuchen. sodass sich keine Auswirkung auf die künftigen Abschreibungen ergibt. Die Abschreibungen unterliegen daher nahezu keinen Schwankungen und sind in den Folgejahren praktisch unverändert zu erwarten. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt ausschließlich mit Eigenmitteln.

Im Berichtsjahr 2014 wurde die Modernisierungsmaßnahme "Büsnauer Straße 265 – 269" durchgeführt. Zum Jahresende wurde entschieden, noch sämtliche Fenster- und Balkontürelemente in einem Umfang von TEuro 73,0 auszutauschen. Aus den Fahrstuhlerneuerungen und -modernisierungen des Jahres 2014 werden Restkosten von TEuro 9,0 erwartet. Dringende Dacharbeiten in den Objekten Eulerstraße und Körschstraße 40/44 sind mit TEuro 114,0 veranschlagt. Die Kosten des ersten Bauabschnittes der Fenstererneuerung Franztaler Weg 2/4 belaufen sich auf TEuro 104,0. Für diese im ersten Quartal 2015 noch auszuführenden Arbeiten wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEuro 300,0 gebildet. In gleicher Höhe bestehen somit am Abschlussstichtag entsprechende Investitionsverpflichtungen. Die Finanzierung erfolgt komplett aus Eigenmitteln.

### c. Liquidität

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

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von TEuro 393,5 (2013: -TEuro 65,2), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 13,4 (2013: -TEuro 4,3) und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 98,2 (2013: -TEuro 43,0) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss an Zahlungsmitteln in Höhe von TEuro 281,9 (2013: Abfluss von -TEuro 112,5). Die deutliche Steigerung beim Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen von TEuro 458,7 gegenüber 2013 beruht auf zwei Ursachen. Die Summe der Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, der kurzfristigen Aktiva sowie der kurzfristigen Passiva führt in 2014 zu Mittelzuflüssen von TEuro 211,7 gegen über Mittelabflüssen in 2013 in Höhe von -TEuro 183,3. Dies bedingt einen Unterschiedsbetrag von TEuro 395,0. Zusätzlich fällt der Jahresüberschuss in 2014 um TEuro 73,0 höher aus als im Vergleichszeitraum.

Der zum 31. Dezember 2014 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 3.842,8 (2013: TEuro 3.560,9) nimmt einen Anteil von 12,7 % (2013: 11,5 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2015 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2015 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme bei den Finanzmitteln in einer Größenordnung von ca. -TEuro 265,7 erwartet.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ständig zwei unbesicherte Kreditlinien von insgesamt TEuro 700,0 zur Verfügung. Zudem verfügt das Unternehmen noch über enorme ungenutzte Beleihungsspielräume bei den Grundstücken mit Wohnbauten.

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

TEUR	Kapitalflussrechnung	2014	2013
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens         1.034,9         1.038,8           Zunahme langfristiger Rücksteillungen         18,1         12,7           Abschreibungen auf Forderungen         5,5         8,0           Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten         2,2         2,2           Cashflow nach DVFA/SG         1.162,5         1.090,5           Veränderung kurzfristige Rückstellungen         -42,1         254,4           Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen         0,0         0,0           des Anlagevermögens         0,0         0,0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögens- gegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immaterielle         Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen         -14,5         -16,9           Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen         0,0         0,0		TEUR	TEUR
Zunahme langfristiger Rückstellungen         18,1         12,7           Abschreibungen auf Forderungen         5,5         8,0           Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten         2,2         2,2           Cashflow nach DVFA/SG         1.162,5         1.090,5           Veränderung kurzfristige Rückstellungen         -42,1         254,4           Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen         0,0         0,0           des Anlagevermögens         0,0         0,0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immaterielle         Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögens         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen         -14,5         -16,9	Jahresüberschuss	101,8	28,8
Abschreibungen auf Forderungen         5.5         8.0           Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten         2.2         2.2           Cashflow nach DVFA/SG         1.162,5         1.090,5           Veränderung kurzfristige Rückstellungen         -42,1         254,4           Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens         0.0         0.0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögensgensgenstände und in das Sachanlagevermögen         -14,5         -16,9           Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen         0,0         0,0           Cashflow aus Investitionstätigkeit         -13,4         -4,3           außerplanmäßige Tilgungen         -2.526,8         0,0	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.034,9	1.038,8
Abschreibungen auf Geldbeschäffungskosten         2,2         2,2           Cashflow nach DVFA/SG         1.162,5         1.090,5           Veränderung kurzfristige Rückstellungen         -42,1         254,4           Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens         0,0         0,0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgenstände und in das Sachanlagevermögen         -14,5         -16,9           Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen         0,0         0,0           Cashflow aus Investitionstätigkeit         -13,4         -4,3           außerplanmäßige Tilgungen         -2.526,8         0,0           Auszahlungen für Dividenden         -67,4         -66,0	Zunahme langfristiger Rückstellungen	18,1	12,7
Cashflow nach DVFA/SG         1.162,5         1.090,5           Veränderung kurzfristige Rückstellungen         -42,1         254,4           Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens         0,0         0,0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immaterielle         Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen         -14,5         -16,9           Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen         0,0         0,0           Cashflow aus Investitionstätigkeit         -13,4         -4,3           außerplanmäßige Tilgungen         -2,526,8         0,0           Auszahlungen für Dividenden         -67,4         -66,0           Veränderung der Geschäftsguthaben         2,7	Abschreibungen auf Forderungen	5,5	8,0
Veränderung kurzfristige Rückstellungen     -42,1     254,4       Gewinn aus dem Abgans von Gegenständen des Anlagevermögens     0,0     0,0       Veränderung kurzfristige Aktiva     94,1     -53,5       Veränderung kurzfristige Passiva     159,7     -384,2       Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit     1,374,2     907,2       planmäßige Tilgungen     -980,7     -972,4       Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen     393,5     -65,2       Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens     0,2     11,5       Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen     -14,5     -16,9       Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen     0,9     1,1       Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen     0,0     0,0       Cashflow aus Investitionstätigkeit     -13,4     -4,3       außerplanmäßige Tilgungen     -2,526,8     0,0       Auszahlungen für Dividenden     -67,4     -66,0       Veränderung der Geschäftsguthaben     2,7     23,0       Valutierung Darlehen     2,493,3     0,0       Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit     -98,2     -43,0       Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes     281,9     -112,5       Finanzmittelbe	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 0.0 0.0 Veränderung kurzfristige Aktiva 94,1 -53,5 Veränderung kurzfristige Passiva 159,7 -384,2 Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 1.374,2 907,2 planmäßige Tilgungen -980,7 -972,4 Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit aach Tilgungen 393,5 -65,2 Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens 0,2 11,5 Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen -14,5 -16,9 Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen 0,0 0,0 Cashflow aus Investitionstätigkeit -13,4 -4,3 außerplanmäßige Tilgungen -2.526,8 0,0 Auszahlungen für Dividenden -67,4 -66,0 Veränderung der Geschäftsguthaben 2,7 23,0 Valutierung Darlehen 2.493,3 0,0 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -98,2 -43,0 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5 Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Cashflow nach DVFA/SG	1.162,5	1.090,5
des Anlagevermögens         0,0         0,0           Veränderung kurzfristige Aktiva         94,1         -53,5           Veränderung kurzfristige Passiva         159,7         -384,2           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit         1.374,2         907,2           planmäßige Tilgungen         -980,7         -972,4           Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen         393,5         -65,2           Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens- gegenständen und Gegenstände des Sachanlagevermögens         0,2         11,5           Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen         -14,5         -16,9           Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens         0,9         1,1           Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen         0,0         0,0           Cashflow aus Investitionstätigkeit         -13,4         -4,3           außerplanmäßige Tilgungen         -2.526,8         0,0           Auszahlungen für Dividenden         -67,4         -66,0           Veränderung der Geschäftsguthaben         2,7         23,0           Valutierung Darlehen         2.493,3         0,0           Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit         -98,2         -43,0 <td>Veränderung kurzfristige Rückstellungen</td> <td>-42,1</td> <td>254,4</td>	Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-42,1	254,4
Veränderung kurzfristige Passiva  Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit  planmäßige Tilgungen  -980,7 -972,4  Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen  393,5 -65,2  Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens gegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögen  Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen  -14,5 -16,9 Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen  0,0 0,0  Cashflow aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen  -13,4 -4,3  außerplanmäßige Tilgungen  -2,526,8 0,0 Auszahlungen für Dividenden  -67,4 -66,0 Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7 23,0 Valutierung Darlehen  2,493,3 0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2 -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  -112,5 Finanzmittelbestand zum 01.01.		0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit planmäßige Tilgungen -980,7 -972,4  Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen 393,5 -65,2  Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens gegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens -14,5 -16,9 Einzahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen -14,5 -16,9 Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen -1,1 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen -1,2 -1,3 -1,4 -1,4 -1,4 -1,4 -1,4 -1,4 -1,4 -1,4	Veränderung kurzfristige Aktiva	94,1	- 53,5
planmäßige Tilgungen -980,7 -972,4  Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen 393,5 -65,2  Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens 0,2 11,5  Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen -14,5 -16,9  Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens 0,9 1,1  Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 0,0 0,0  Cashflow aus Investitionstätigkeit -13,4 -4,3  außerplanmäßige Tilgungen -2.526,8 0,0  Auszahlungen für Dividenden -67,4 -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben 2,7 23,0  Valutierung Darlehen 2.493,3 0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -98,2 -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Veränderung kurzfristige Passiva	159,7	- 384,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen 393,5 -65,2  Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens 0,2 11,5  Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen -14,5 -16,9  Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens 0,9 1,1  Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen 0,0 0,0  Cashflow aus Investitionstätigkeit -13,4 -4,3  außerplanmäßige Tilgungen -2.526,8 0,0  Auszahlungen für Dividenden -67,4 -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben 2,7 23,0  Valutierung Darlehen 2.493,3 0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -98,2 -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.374,2	907,2
nach Tilgungen393,5-65,2Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens0,211,5Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen-14,5-16,9Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens0,91,1Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen0,00,0Cashflow aus Investitionstätigkeit-13,4-4,3außerplanmäßige Tilgungen-2.526,80,0Auszahlungen für Dividenden-67,4-66,0Veränderung der Geschäftsguthaben2,723,0Valutierung Darlehen2.493,30,0Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit-98,2-43,0Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes281,9-112,5Finanzmittelbestand zum 01.01.3.560,93.673,4	planmäßige Tilgungen	- 980,7	- 972,4
gegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens  Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen  Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens  O,9  1,1  Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  O,0  Cashflow aus Investitionstätigkeit  -13,4  -4,3  außerplanmäßige Tilgungen  Auszahlungen für Dividenden  -67,4  -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7  23,0  Valutierung Darlehen  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2  -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  Finanzmittelbestand zum 01.01.  3.560,9  3.673,4		393,5	-65,2
Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen  Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens  O,9  1,1  Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  O,0  Cashflow aus Investitionstätigkeit  -13,4  -4,3  außerplanmäßige Tilgungen  -2.526,8  O,0  Auszahlungen für Dividenden  -67,4  -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7  23,0  Valutierung Darlehen  2.493,3  O,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2  -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  Finanzmittelbestand zum 01.01.  3.560,9  3.673,4		0,2	11,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  Cashflow aus Investitionstätigkeit  -13,4  -4,3  außerplanmäßige Tilgungen  -2.526,8  0,0  Auszahlungen für Dividenden  -67,4  -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7  23,0  Valutierung Darlehen  2.493,3  0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2  -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  281,9  -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01.  3.560,9  3.673,4		- 14,5	- 16,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit- 13,4- 4,3außerplanmäßige Tilgungen- 2.526,80,0Auszahlungen für Dividenden-67,4-66,0Veränderung der Geschäftsguthaben2,723,0Valutierung Darlehen2.493,30,0Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit- 98,2- 43,0Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes281,9- 112,5Finanzmittelbestand zum 01.01.3.560,93.673,4	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0,9	1,1
außerplanmäßige Tilgungen  Auszahlungen für Dividenden  -67,4  -66,0  Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7  23,0  Valutierung Darlehen  2.493,3  0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2  -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  281,9  -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Dividenden  Veränderung der Geschäftsguthaben  2,7  23,0  Valutierung Darlehen  2.493,3  0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  -98,2  -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes  281,9  -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01.  3.560,9  3.673,4	Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 13,4	- 4,3
Veränderung der Geschäftsguthaben2,723,0Valutierung Darlehen2.493,30,0Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit-98,2-43,0Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes281,9-112,5Finanzmittelbestand zum 01.01.3.560,93.673,4	außerplanmäßige Tilgungen	- 2.526,8	0,0
Valutierung Darlehen 2.493,3 0,0  Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -98,2 -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Auszahlungen für Dividenden	-67,4	-66,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -98,2 -43,0  Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5  Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Veränderung der Geschäftsguthaben	2,7	23,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5 Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Valutierung Darlehen	2.493,3	0,0
Finanzmittelbestandes 281,9 -112,5 Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 98,2	- 43,0
Finanzmittelbestand zum 01.01. 3.560,9 3.673,4		281.9	- 112.5
Finanzmittelbestand zum 31.12. 3.842,8 3.560,9			
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.842,8	3.560,9

# 3. Vermögenslage

	31.12	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände / Sachanlagen	24.300,4	80,3	25.320,9	81,4	- 1.020,5
Finanzanlagen	263,6	0,9	264,5	0,9	- 0,9
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.585,1	5,2	1.689,7	5,4	- 104,6
Flüssige Mittel	3.842,8	12,7	3.560,9	11,5	281,9
Übriges Umlaufvermögen	244,3	0,8	239,2	0,8	5,1
Rechnungsabgrenzungsposten	11,8	0,0	14,2	0,0	- 2,4
Gesamtvermögen	30.248,0	100,0	31.089,4	100,0	- 841,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.357,8	57,4	17.320,7	55,7	37,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
– Pensionsrückstellungen	283,0	0,9	264,9	0,9	18,1
— Übrige Rückstellungen	411,2	1,4	453,3	1,5	- 42,1
Verbindlichkeiten					
— Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
und anderen Kreditgebern	9.906,5	32,8	10.928,7	35,2	-1.022,2
— Erhaltene Anzahlungen	1.741,5	5,8	1.714,0	5,5	27,5
— Übrige Verbindlichkeiten	548,0	1,8	396,6	1,3	151,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	11,2	0,0	- 11,2
Gesamtkapital	30.248,0	100,0	31.089,4	100,0	- 841,4

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr 2013 um TEuro 841,4 oder 2,7 % (2013/2012: Rückgang um TEuro 1.103,7 oder 3,4 %).

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 24.564,0 (2013: TEuro 25.585,4). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 81,2 % (2013: 82,3 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind nahezu ausschließlich auf die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus "Unfertigen Leistungen", "Forderungen" und "Flüssigen Mitteln" zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 5.672,2 (2013: TEuro 5.489,8) bilanziert. Die Zunahme des Umlaufvermögens (TEuro 182,5) ist vom Anstieg der flüssigen Mittel (TEuro 281,9) bei gleichzeitig rückläufigen unfertigen Leistungen (-TEuro 104,6) geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 17.357,8 (2013: TEuro 17.320,7) beträgt 57,4 % (2013: 55,7 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Pensionsrückstellung belaufen sich auf TEuro 17.640,8 (2013: TEuro 17.585,5).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEuro 9.906,6 (2013: TEuro 10.928,7) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Planmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 980,7 (2013: TEuro 972,4) erbracht. Neuvalutierungen wurden in 2014 in einem Umfang von TEuro 2.493,3 getätigt, um Restschulden in Höhe von TEuro 2.526,8 abzulösen.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2014 112,4 % (31.12.2013: 111,6 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 3.055,0 (2013: TEuro 2.960,1).

Die erhaltenen Anzahlungen und die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 2.289,5 sind gegenüber dem Vorjahr (TEuro 2.110,6) um TEuro 178,9 (+8,4 %) angestiegen, was überwiegend durch die Inanspruchnahme von Lieferantenkrediten (+TEuro 189,2) bedingt ist.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

# IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Gesamtkapitalrentabilität bildet den Quotienten aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014. Sie beträgt 1,4 % (Vorjahr 1,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotienten aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2014 0,6 % (Vorjahr 0,2 %).

Ursächlich für die eher unterdurchschnittliche Gesamt- wie Eigenkapitalrentabilität des Unternehmens ist die Strategie, zu Lasten des Jahresergebnisses die maximal möglichen Investitionen im Gebäude- und Wohnungsbestand zu realisieren, was zu vergleichsweise geringen Jahresüberschüssen führt (2014: TEuro 101,8; Vorjahr TEuro 28,8). Dennoch liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung des Unternehmens vor.

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 1.162,5 (Vorjahr TEuro 1.090,5) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad, das Verhältnis der lang- und mittelfristigen Fremdfinanzierungsmittel zum Cashflow beträgt 8,6 (Vorjahr 10,0). Die Genossenschaft ist somit in

der Lage, diese lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEuro 9.978,8 bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 8,6 Jahren aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2014 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 5.336,2 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Wohnund Nutzfläche von 62.438 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,12 pro qm und Monat (Vorjahr Euro 7,01). Dies entspricht einer Steigerung von 1,57 % im Jahresvergleich.

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 41,6 (Vorjahr TEuro 65,2) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und abgerechneten Umlagen in Höhe von TEuro 7.066,3 in 2014 0,6 % (Vorjahr TEuro 6.952,8 / 0,9 %). Erlösschmälerungen ergeben sich aus Mietminderungen bei Großinstandsetzungen im bewohnten Zustand sowie aus temporären Leerständen von Wohnungen im Zuge von geplanten Objektmodernisierungen oder Renovierungen bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Leerstandsquote errechnet sich aus der Anzahl der Leerstandsmonate bezogen auf die maximal möglichen Vermietmonate des Jahres. Für 2014 ergaben sich 55,5 Leerstandsmonate (Vorjahr 52,5) bei 12.132 möglichen Vermietmonaten, was einer Quote von 0,5 % (Vorjahr 0,4 %) entspricht.

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2014 ergaben sich 76 Neuvermietungen (Vorjahr 62) bei 1.011 Einheiten, was einer Fluktuationsrate von 7,5 % (Vorjahr 6,1 %) entspricht.

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2014 TEuro 3.150,7 (Vorjahr TEuro 3.032,7) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 50,46 (Vorjahr Euro 48,57) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2014 Euro 4,21 (Vorjahr Euro 4,05).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel und Erbbauzinsen in Höhe von TEuro 368,1 (Vorjahr TEuro 436,9) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.336,2 (Vorjahr TEuro 5.252,4) beträgt 6,9 % (Vorjahr 8,3 %). Als kritische Größe kann für die Zinsdeckung ein Wert von 40 % genannt werden. Die Kennzahl für die Zinsdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 22 %.

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, in welchem Umfang Zahlungen aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, zu erbringen sind. Der Kapitaldienst in Höhe von TEuro 1.278,5 (Vorjahr TEuro 1.338,8) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne

Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.336,2 (Vorjahr TEuro 5.252,4) beträgt 24,0 % (Vorjahr 25,5%). 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 Zinsals auch bei der Kapitaldienstdeckung einen wesentlich besseren Wert als der branchenübliche Durchschnitt aus und liegt bei beiden Kennzahlen deutlich unterhalb des kritischen Wertes.

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2014 bei einem Faktor von 1,2 (Vorjahr 1,1). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet. Das Unternehmen kommt diesem Schwellenwert in beiden Geschäftsjahren sehr nahe.

Der Mietenmultiplikator stellt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten dar. Da die Ermittlung der Kennzahl auf der Grundlage des Anlagevermögens zu Buchwerten erfolgt, ist die Aussagekraft nur sehr begrenzt. Für die Genossenschaft errechnet sich für 2014 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 23.297,0 (Vorjahr TEuro 24.238,9) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von

TEuro 5.305,3 (Vorjahr TEuro 5.202,7) ein Multiplikator von 4,39 (Vorjahr 4,66). 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 Leitungsindikatoren zu berichten. Da unsere Genossenschaft eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 (1) HGB in Verbindung mit § 336 (1) HGB ist, wird darüber nicht Bericht erstattet.

# C. Nachtragsbericht

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

# D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### I. Prognosebericht

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

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

Im Jahr 2015 wird die Modernisierung der Wohnanlagen "Fasanenhofstraße / Freytagweg" mit 52 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von TEuro 1.200,0 durchgeführt. Für Wohnungseinzelmodernisierungen ist in 2015 ein Budget von TEuro 600,0 veranschlagt. Darüber hinaus beträgt der Etat für diverse weitere Instandhaltungsmaßnahmen TEuro 1.600,0. Davon wurden im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 bereits TEuro 300,0 als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung berücksichtigt.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2015 eine positive Ergebnisentwicklung. Das Planergebnis ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 134.1.

Die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität werden in 2015 auf der Basis des laut dem Wirtschafts- und Finanzplan errechneten Jahresüberschusses für 2015 in Höhe von TEuro 134,1 gegenüber 2014 denselben Wert von 1,4 % einnehmen bzw. auf 0,8 % (2014: 0,6 %) ansteigen.

Der Cashflow wird für 2015 mit TEuro 1.196,5 um TEuro 34,0 höher als in 2014 (TEuro 1.162,5) erwartet. Der dynamische Verschuldungsgrad auf der Basis der Effektivverschuldung wird sich positiv gegenüber 2014 (Faktor 6,2) auf den Faktor 5,1 verringern.

Laut dem Wirtschaftsplan kalkuliert das Unternehmen die durchschnittliche Miete pro qm und Monat ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen in 2015 mit Euro 7,23 und damit um Euro 0,11 (+1,6 %) höher als in 2014 (Euro 7,12).

Die Erlösschmälerungen werden auf der Grundlage der Modernisierungsvorhaben einerseits und auf der Basis der angenommenen Zahl der Neuvermietungen für 2015 mit TEuro 47,5 um TEuro 5,9 höher kalkuliert als sie im Jahr 2014 anfielen (TEuro 41,6). Bezogen auf die für 2015 erwarteten Sollmieterlöse und Abrechnungserlöse steigt die anteilige Quote der Erlösschmälerungen in 2015 leicht auf 0,7 % (2014: 0,6 %).

Das Unternehmen rechnet für 2015 mit einer Fluktuationsquote von 7,0 % (2014: 7,5 %), was einer Neuvermietung von rund 71 Wohnungen entspricht (2014: 76 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandsquote wird für 2015 mit 0,5 % berücksichtigt (2014: 0,5 %), was 55 Leerstandsmonaten in 2015 entspricht (2014: 55,5 Leerstandsmonate).

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient aus Modernisierung und Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes errechnet sich auf der Basis der Planzahlen für 2015 mit Euro 49,65 pro qm und Jahr. Dies ist gegenüber 2014 (Euro 50,46) ein leichter Rückgang um Euro 0,81 je qm (-1,6 %).

Die Zinsdeckung verbessert sich in 2015 geplant auf 5,9 % (2014: 6,9 %), basierend auf erwarteten Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel und die Erbbauzinsen von zusammen TEuro 320,7 (2014: 368,1) und Sollmieterlösen von TEuro 5.415,0 (2013: 5.336,2).

Die Kapitaldienstdeckung verbessert sich in 2015 geplant auf 22,1 % (2014: 24,0 %), basierend auf dem kalkulierten Kapitaldienst für 2015 in Höhe von TEuro 1.197,3 (2014: TEuro 1.278,5) und Sollmieterlösen von TEuro 5.415,0 (2013: 5.336,2).

Die Tilgungskraft wird sich in 2015 voraussichtlich auf den Faktor 1,3 verbessern (2014: Faktor 1,2). Damit wird sich der Faktor von dem als kritisch betrachteten Schwellwert von 1,0 wegbewegen.

Der Mietenmultiplikator wird für 2015 mit einem sinkenden Faktor von 4,2 prognostiziert (2014: 4,4).

Die Buchwerte des vermietbaren Anlagevermögens sind der Berechnung dabei mit TEuro 22.355,0 (2014: TEuro 23.297,0), die Sollmieterlöse 2015 nach Abzug der erwarteten Erlösschmälerungen mit TEuro 5.378,5 (2014: TEuro 5.305,3) zugrunde gelegt. Der weiterhin weit unterdurchschnittliche Wert weist auch in 2015 auf die hohen stillen Reserven des bewirtschafteten Bestandes des Unternehmens hin.

Der statische Verschuldungsgrad verbessert sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2015 auf 66,0 % (2014: TEuro 74,3 %) durch die planmäßig fortgeführte Entschuldung des Unternehmens und die Stärkung des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss in 2015 von TEuro 134,1 (2014: TEuro 101,8). Im IV. Quartal 2015 werden 29,5 % der im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zur Prolongation fällig. Diese Darlehen werden derzeit überwiegend mit Zinssätzen zwischen nominal 3,3 % und 3,87 % verzinst. Die Unternehmensleitung bewertet diesen Umstand aufgrund der derzeit günstigen Kapitalmarktsituation als positiv. Anschlussfinanzierungskonditionen von 1,5 % nominal bei einer 10-jährigen Laufzeit lassen nach der Refinanzierung Zinsersparnisse in 2016 in einem Umfang von rund TEuro 61,5 erwarten.

#### II. Risikobericht

#### 1. Risiken

### 1.1 Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein auf die Genossenschaft zugeschnittenes Portfoliomanagement entwickelt und implementiert. Zusammen mit dem 10-jährigen Investitionsplan dient es als Grundlage der Sanierungs- und Instandsetzungstätigkeit in den Beständen.

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

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

### 1.3 Umfeldrisiken

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ist den spezifischen Entwicklungen und Einflussfaktoren der Wohnungs- und Immobilienbranche am Standort Stuttgart ausgesetzt. Trotz Wanderungsgewinnen bei den Einwohnerzahlen wird die Anzahl der Bevölkerung bis 2025 langfristig schrumpfen. Damit einhergehen die steigenden Bedürfnisse der Bewohner an das "Wohnen im Alter". An diese Bedürfnisse angepasster, modernisierter und bezahlbarer Wohnraum wird künftig

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

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

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

### 1.4 Branchenrisiken

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

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

### 1.5 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Das Risiko des Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da die prognostizierten Sollmieterlöse für 2015 auf der Basis der am 01. Januar 2015 geltenden mietvertraglichen Vereinbarungen hochgerechnet sind. Sämtliche Wohneinheiten waren zum 31.12.2014 vermietet, es gab keinen Leerstand zu verzeichnen. Zusätzliche Sollmieterlöse ergeben sich aus der kalkulierten Anzahl von 71 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2015 infolge von Mieterwechseln.

Die Umsatzerlöse 2015 aus den zum 31. Dezember 2014 noch nicht abgerechneten Betriebsund Heizkosten mit den Mietern (TEuro 1.585,1) sind als sicher einzustufen, da ihnen bereits in 2014 vereinnahmte erhaltene Anzahlungen (TEuro 1.741,5) gegenüberstehen.

Das Risiko des Überschreitens des für 2015 kalkulierten Instandhaltungskostenbudgets (TEuro 3.100,0) ist gering, da bei der Aufstellung des Wirtschafts- und Investitionsplanes für 2015 in Höhe von TEuro 2.100,0 bereits verbindliche Angebote für diverse geplante Maßnahmen vorlagen und weitere TEuro 880,0 Teilbudgets betreffen, die aufgrund langjähriger Erfahrungswerte zielgenau eingeschätzt werden können.

### 1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Am 31. Dezember 2014 werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in einem Umfang von TEuro 162,8 ausgewiesen. Mietforderungen (TEuro 4,5) sind durch Geschäftsguthaben der Mieter gedeckt, die restlichen Forderungen (TEuro 158,3) bestehen zu TEuro 56,7 aus Rücklagenanteilen an Wohnungseigentümergemeinschaften und zu TEuro 88,7 aus Erstattungsansprüchen an einen bundesweit agierenden Energieversorgungskonzern aufgrund von Guthaben aus Überzahlungen. Ein Ausfallrisiko mit entsprechender Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft ist nicht zu erkennen.

Die für 2015 kalkulierten Zinseinnahmen (TEuro 10,0) des Unternehmens sind anhand der vertraglich vereinbarten Zinsstaffel für mehrjäh-

rige Anlagen liquider Mittel von TEuro 3.180,0 berechnet. Diese Mittel werden bis auf weiteres nicht zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs benötigt. Das Anlageinstitut ist dem Einlagensicherungsfond in Deutschland angeschlossen.

Im IV. Quartal 2015 werden 29,5 % des zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Darlehensbestandes zur Prolongation fällig. Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehen beträgt derzeit 3,6 %. Das Unternehmen geht von Anschlussfinanzierungen zu nominal rund 1,5 % Zins aus, wodurch sich Zinsersparnisse von ca. TEuro 61,5 p.a. errechnen. Legt man einen fiktiven Zinssatz von 4,5 % bei der Anschlussfinanzierung zugrunde, ergäbe sich anstelle von Zinsersparnissen eine Mehrbelastung in Höhe von TEuro 26,3. Diese theoretisch denkbare Ergebnisbelastung ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens als untergeordnet zu betrachten, zumal die Eintrittswahrscheinlichkeit mit unter 10 % erwartet wird.

Der restliche zum 31.12.2014 ausgewiesene Darlehensbestand ist langfristig zinsgesichert und birgt keine Risiken.

# 2. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

#### III. Chancenbericht

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

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

Das Unternehmen sieht sich für die zukünftige Entwicklung als gut aufgestellt, da der bewirtschaftete Bestand baujahresbedingt überwiegend aus der klassischen 2- bis 3-Zimmer-Wohnung mit eher moderater Wohnfläche besteht. Unter den vorstehend genannten Vorzeichen entspricht speziell dieser Wohnungstyp dem prognostizierten Bedarf und stellt sich gleichzeitig als auch künftig noch bezahlbar dar. Zusammen mit den intensiven Aktivitäten im Bereich der energetischen und komfortorientierten Sanierung des Wohnungsbestandes verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Wohnungsbestände des Unternehmens (Euro 7,12/qm) liegt unter der durchschnittlichen Miete der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Stuttgart (Euro 8,44/qm) und weit unterhalb der gängigen Durchschnittswerte bei Neuvermietungen in Stuttgart (Euro 11,51/qm). Darin ist ein erhebliches zusätzliches Ertragspotential des Unternehmens zu erkennen.

Der weit unterdurchschnittliche Mietenmultiplikator der genossenschaftlichen Gebäudebestände (4,39) weist auf erhebliche stille Reserven und damit auf Beleihungsspielräume im Unternehmen hin. Zusammen mit dem niedrigen statischen Verschuldungsgrad von 74,3 % können diese Potentiale für Engagements im Mietwohnungsneubau genutzt werden, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

# E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

# Jahresabschluss 2014



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögengegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen an Rechten		10.987,51	16.200,51
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.162.138,51		23.060.109,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-	1 104 010 50		4 470 700 70
und anderen Bauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.134.812,58 53.730,00		1.178.788,73
Technische Anlagen und Maschinen	851.758,00		53.730,00 909.643,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.020,14	24.289.459,23	102.424,14
Doctrops and Cooperational Control of the Cooperation of the Cooperati	07.020,11	2 1.200. 100,20	102.12.1,11
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	256.536,00		256.536,00
Sonstige Ausleihungen	7.022,90	263.558,90	7.971,05
Anlagevermögen insgesamt		24.564.005,64	25.585.403,77
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.585.073,95		1.689.681,34
Andere Vorräte	6.719,36		12.480,98
Geleistete Anzahlungen	74.785,00	1.666.578,31	76.504,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.469,93		3.498,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		23.152,20
Sonstige Vermögensgegenstände	158.348,91	162.818,84	123.518,86
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben  Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.842.810,77	3.560.875,32
Rassembestand, Oddiaben bei Riedidnistituten		3.042.010,77	3.300.073,32
Umlaufvermögen insgesamt		5.672.207,92	5.489.711,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.903,67		12.106,07
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.907,60	11.811,27	2.130,25
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		11.811,27	14.236,32
Bilanzsumme		30.248.024,83	31.089.351,65
Treuhandvermögen		5.180,60	5.176,78

Passiva	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	74.720,00 1.744.640,00	1.819.360,00 (0,00)	83.840,00 1.732.800,00 (0,00)
III. Ergebnisrücklagen Gesetzliche Rücklagen davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss Bauerneuerungsrücklagen Andere Ergebnisrücklagen	1.797.737,64 (10.177,66) 1.379.210,67 12.204.294,90	15.381.243,21	1.787.559,98 (2.877,48) 1.379.210,67 12.204.294,90
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust Gewinnvortrag Jahresüberschuss Einstellung in Ergebnisrücklagen	65.610,23 101.776,63 -10.177,66	157.209,20	107.100,95 28.774,76 -2.877,48
Eigenkapital insgesamt		17.357.812,41	17.320.703,78
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Sonstige Rückstellungen	282.979,00 411.246,26	694.225,26	264.837,00 453.314,65
Rückstellungen insgesamt		694.225,26	718.151,65
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.614.188,24 1.292.350,39 1.741.489,65 29.870,33 477.159,33 846,50 40.082,72 (19.960,84) (0,00)	12.195.987,16	9.144.609,39 1.784.123,21 1.713.947,90 30.151,51 329.827,16 0,00 36.610,07 (14.166,74) (254,13)
Verbindlichkeiten insgesamt		12.195.987,16	13.039.269,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passivierte Aufwendungszuschüsse		0,00	11.226,98
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		0,00	11.226,98
Bilanzsumme		30.248.024,83	31.089.351,65
Treuhandverbindlichkeiten		5.180,60	5.176,78

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

BUR   EUR   EUR   EUR		2014	2014	2013
aus der Hausbewirtschaftung aus anderen Lieferungen und Leistungen  Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen  Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen  Sonstige betriebliche Erträge  Aufwendungen für bazogene Lieferungen und Leistungen  Aufwendungen für bazogene Lieferungen und Leistungen  Aufwendungen für hausbewirtschaftung Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  4.730.939.88  4.730.939.88  4.730.939.88  4.732.862.34  1.922.46  Rohergebnis  Personalaufwand  Löhne und Gehälter soziale Abgeben und Aufwendungen für Altersversurgung und Ulnterstitzung davon für Altersversorgung  114.221.24  613.258.32  104.868.16  Abschreibungen auf immatrielle Vermögensagegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  Sonstige betriebliche Aufwendungen  Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und Sachanlagen  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  94.228.23  77.790.76  Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Bückstellungen  Ferpehnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  Zinsen und ähnlichen Aufwendungen  10.776.63  28.774.76  Gewinnvortrag  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  10.177.06  2.877.48	Umsatzerlöse	EUR	EUR	EUR
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen         104.807,39         37.770,90           Sonstige betriebliche Erträge         131,545,21         107.600,46           Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen         4.730,939,88         4.732,802,34         1.922,46           Aufwendungen für Haustewirtschaftung         4.730,939,88         4.732,802,34         1.922,46           Rohergebnis         2.465,433,399         2.454,531,83           Personalaufwand         2.465,433,399         2.454,531,83           Löhne und Gehälter         499,037,08         473,753,13           soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung         114,221,24         613,258,32         104,966,16           devon für Altersversorgung         114,221,24         613,258,32         104,966,16           dabschreibungen         302,692,11         315,643,28           Sonstige betriebliche Aufwendungen         302,692,11         315,643,28           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         19,38,912,50         1,038,814,88           Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen         322,329,23         383,820,62           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         322,329,23         383,820,62           Zinsen und ähnliche Rertäge         94,228,23         77,790,76           Ergebnis d		7.047.853,94		6.916.116,43
Sonstige betriebliche Erträge	aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.504,57	7.171.358,51	114.331,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftnung Aufwendungen für Hausbewirtschaftnung Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  1.922,46 1.922,82 1.922,83 1.	Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-104.607,39	37.770,90
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  1.922,46 1.922,42 1.922,46 1.922,46 1.922,46 1.922,46 1.922,46 1.922,46 1.922,48 1.922,46 1.922,48 1.92	Sonstige betriebliche Erträge		131.545,21	107.660,46
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   1.922,46   4.732.862,34   1.922,46				
Rohergebnis         2.465.433,99         2.454.531,83           Personalaufwand				
Personalaufwand	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.922,46	4.732.862,34	1.922,46
Löhne und Gehälter         499.037,08         473.753,13           soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung         114.221,24         613.258,32         104.966,16           davon für Altersversorgung         (12.747,08)         (14.698,88)           Abschreibungen         302.692,11         315.843,28           auf immatrielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens         1.034.925,60         1.038.814,86           Sonstige betriebliche Aufwendungen         302.692,11         315.643,28           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         151,85         172,59           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         94.228,23         77.790,76           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         322.329,23         383.820,62           davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen         (24.564,74)         (17.335,90)           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         286.608,81         215.497,13           Steuern vom Einkommen und vom Ertrag         -1,27         0,00           Sonstige Steuern         184.833,45         186.722,37           Jahresüberschuss         101.776,63         28.774,76           Gewinnvortrag         65.610,23         107.100,95           Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen         10.177,66         2.877,48	Rohergebnis		2.465.433,99	2.454.531,83
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung   114.221,24   613.258,32   104.966,16   (12.747,08)   (14.598,88)   (15.598,88)	Personalaufwand			
und Unterstützung davon für Altersversorgung       114.221,24       613.258,32 (12.747,08)       104.966,16 (12.747,08)         Abschreibungen auf immatrielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen       1.034.925,60       1.038.814,86         Sonstige betriebliche Aufwendungen       302.692,11       315.643,28         Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens       151,85       172,59         Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge       94.228,23       77.790,76         Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       322.329,23       383.820,62 (14.564,74)         davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       (24.564,74)       (17.335,90)         Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit       286.608,81       215.497,13         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,66       2.877,48	Löhne und Gehälter	499.037,08		473.753,13
Abschreibungen         1.034.925,60         1.038.814,86           Sonstige betriebliche Aufwendungen         302.692,11         315.643,28           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         151,85         172,59           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         94.228,23         77.790,76           Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen         322.329,23         383.820,62           davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen         (24.564,74)         (17.335,90)           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         286.608,81         215.497,13           Steuern vom Einkommen und vom Ertrag         -1,27         0,00           Sonstige Steuern         184.833,45         186.722,37           Jahresüberschuss         101.776,63         28.774,76           Gewinnvortrag         65.610,23         107.100,95           Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen         10.177,66         2.877,48				
Abschreibungen auf immatrielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen       1.034.925,60       1.038.814,86         Sonstige betriebliche Aufwendungen       302.692,11       315.643,28         Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens       151,85       172,59         Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge       94.228,23       77.790,76         Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       322,329,23       383,820,62         Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit       286.608,81       215.497,13         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,56       2.877,48		114.221,24		
auf immatrielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  1.034.925,60  1.038.814,86  Sonstige betriebliche Aufwendungen  302.692,11  315.643,28  Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  151,85  172,59  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  94.228,23  77.790,76  Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen  (24.564,74)  (17.335,90)  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  286.608,81  215.497,13  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  -1,27  0,00  Sonstige Steuern  184.833,45  186.722,37  Jahresüberschuss  101.776,63  28.774,76  Gewinnvortrag  65.610,23  107.100,95  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  10.177,66  2.877,48	davon für Altersversorgung		(12.747,08)	(14.698,88)
und Sachanlagen         1.034.925,60         1.038.814,86           Sonstige betriebliche Aufwendungen         302.692,11         315.643,28           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         151,85         172,59           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         94,228,23         77,790,76           Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen         322,329,23         383,820,62           davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen         (24,564,74)         (17,335,90)           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         286,608,81         215,497,13           Steuern vom Einkommen und vom Ertrag         -1,27         0,00           Sonstige Steuern         184,833,45         186,722,37           Jahresüberschuss         101,776,63         28,774,76           Gewinnvortrag         65,610,23         107,100,95           Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen         10,177,66         2,877,48	Abschreibungen			
Sonstige betriebliche Aufwendungen       302.692,11       315.643,28         Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens       151,85       172,59         Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge       94.228,23       77.790,76         Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       322,329,23       383.820,62         davon aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit       286.608,81       215.497,13         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,66       2.877,48	auf immatrielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  94.228,23  77.790,76  Zinsen und ähnliche Aufwendungen 322.329,23 383.820,62 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen  (24.564,74)  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  286.608,81  215.497,13  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  -1,27 0,00  Sonstige Steuern  184.833,45 186.722,37  Jahresüberschuss  101.776,63 28.774,76  Gewinnvortrag  65.610,23 107.100,95  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  10.177,66 2.877,48	und Sachanlagen		1.034.925,60	1.038.814,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge       94.228,23       77.790,76         Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       322.329,23       383.820,62 (24.564,74)         Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit       286.608,81       215.497,13         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,66       2.877,48	Sonstige betriebliche Aufwendungen		302.692,11	315.643,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen       322.329,23       383.820,62 (24.564,74)       (17.335,90)         Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit       286.608,81       215.497,13         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,66       2.877,48	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		151,85	172,59
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (24.564,74) (17.335,90)  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 286.608,81 215.497,13  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -1,27 0,00  Sonstige Steuern 184.833,45 186.722,37  Jahresüberschuss 101.776,63 28.774,76  Gewinnvortrag 65.610,23 107.100,95  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 10.177,66 2.877,48	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		94.228,23	77.790,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  -1,27  0,00  Sonstige Steuern  184.833,45  186.722,37  Jahresüberschuss  101.776,63  28.774,76  Gewinnvortrag  65.610,23  107.100,95  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  10.177,66  2.877,48	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		322.329,23	383.820,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       -1,27       0,00         Sonstige Steuern       184.833,45       186.722,37         Jahresüberschuss       101.776,63       28.774,76         Gewinnvortrag       65.610,23       107.100,95         Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen       10.177,66       2.877,48	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(24.564,74)	(17.335,90)
Sonstige Steuern         184.833,45         186.722,37           Jahresüberschuss         101.776,63         28.774,76           Gewinnvortrag         65.610,23         107.100,95           Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen         10.177,66         2.877,48	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		286.608,81	215.497,13
Jahresüberschuss101.776,6328.774,76Gewinnvortrag65.610,23107.100,95Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen10.177,662.877,48	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1,27	0,00
Gewinnvortrag 65.610,23 107.100,95  Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 10.177,66 2.877,48	Sonstige Steuern		184.833,45	186.722,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 10.177,66 2.877,48	Jahresüberschuss		101.776,63	28.774,76
	Gewinnvortrag		65.610,23	107.100,95
Bilanzgewinn 157.209,20 132.998,23	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		10.177,66	2.877,48
	Bilanzgewinn		157.209,20	132.998,23

### A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

# B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Abschreibung wird linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren vorgenommen. Nachträgliche Herstellungskosten werden verteilt auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Erwerbs- und Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken werden auf die Laufzeit der Erbpachtverträge abgeschrieben.

Die unter der Position "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" bilanzierten gewerblich genutzten Geschäftsräume Katzenbachstraße 20 und Rottweiler Straße 3 und 5 werden linear auf die Dauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibung der Garagen erfolgt auf der Basis von Gesamtnutzungsdauern zwischen 20 und 25 Jahren

Das unter der Position "Grundstücke ohne Bauten" geführte ehemalige Bauerwartungsland "Rohrer Weg" in Möhringen wurde in 2006 nach der Bodenrichtwerttabelle für Ackerland neu bewertet und wird mit diesem Wertansatz unverändert fortgeführt.

Technische Anlagen, Maschinen und maschinelle Anlagen betreffen Photovoltaikanlagen, die über die Dauer der garantierten Einspeisevergütung von 20 Jahren linear abgeschrieben werden.

Immaterielle Wirtschaftsgüter sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung über Euro 1.000,00 werden je nach Nutzungsdauer zwischen jährlich 7,69 % bis 33,3 % bis auf einen Erinnerungswert von Euro 0,51 abgeschrieben. Auf unterjährige Zugänge wird eine zeitanteilige Abschreibung vorgenommen.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Wert von Euro 150,00 bis Euro 1.000,00 werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die "sonstigen Ausleihungen" betreffen gewährte Arbeitgeberdarlehen, die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind.

Bei "Anderen Vorräten" wurden die Heizölvorräte zu Durchschnittspreisen bewertet. Reparaturmaterial und andere Vorräte sind zu Einstandspreisen bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 % (Stand: Monatsende Dezember 2014, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % p.a. bemessen.

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

#### I. Bilanz

### Unfertige Leistungen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind Euro 1.585.073,95 (Vorjahr Euro 1.689.681,34) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten

# Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 23.152,20 im Vorjahr resultierten im Wesentlichen aus der Verrechnung von Personalkosten an die VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH.

Die ausgewiesenen Forderungen hätten im Vorjahr auch unter der Position sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen werden können.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" haben Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 56.712,02 (Vorjahr Euro 50.135,58) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Es handelt sich um die Guthaben von Kautionssparbüchern von Mietern. Die treuhänderisch verwalteten Guthaben werden getrennt vom eigenen Vermögen außerhalb der Bilanz gezeigt. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 846,50 (Vorjahr Euro 0,00) resultieren aus der Verrechnung von Vorsteuern im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft von der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Diese ausgewiesene Verbindlichkeit hätte auch unter der Position sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden können.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr   1 – 5 Jahre   über 5 Jahre			Davon gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Olonorung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.614.188,24 (9.144.609,36)	857.284,42 (2.196.927,15)	3.128.534,49 (3.176.586,99)	4.628.369,33 (3.771.095,25)	8.614.188,24 (9.144.609,39)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.292.350,39 (1.784.123,21)	89.765,78 (492.446,93)	400.060,20 (381.994,70)	802.524,41 (909.681,58)	1.292.350,39 (1.784.123,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.741.489,65 (1.713.947,90)	1.741.489,65 (1.713.947,90)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.870,33 (30.151,51)	29.870,33 (30.151,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.159,33 (329.827,16)	404.883,11 (289.954,14)	72.276,22 (39.873,02)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	846,50 (0,00)	846,50 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.082,72 (36.610,07)	40.082,72 (36.610,07)				
Gesamtbetrag	12.195.987,16 (13.039.269,24)	3.164.222,51 (4.760.037,70)	3.600.870,91 (3.598.454,71)	5.430.893,74 (4.680.776,83)	9.906.538,63 (10.928.732,60)	

(Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen) GPR=Grundpfandrecht Hinweis: In 2015 werden sieben Darlehen mit Restvaluten von Euro 2.926.128,62 endfällig. Die möglichen Ablösungen sind bei den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nicht berücksichtigt.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den gesamten Aufwendungen für Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von Euro 190.940,23 werden Euro 185.171,61 über die Betriebskostenumlage abgerechnet.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2014 Euro 24.564,74 (Vorjahr Euro 17.335,90) an Aufwendungen.

### D. Sonstige Angaben

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

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 EK-02-Beständen sind daher im Jahresabschluss nicht enthalten.

Zum 31. Dezember 2014 besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von Euro 231.491,31 (Vorjahr Euro 192.171,34) aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum. Die betreffenden Mieten liegen oberhalb der zulässigen Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Genossenschaft ist Gesellschafterin der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH, Stuttgart, mit einem Anteil von 75,3 % am Stammkapital. Das Stammkapital der GmbH beträgt Euro 332.000,00. Im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete die VEG einen Jahresfehlbetrag von Euro 217,70 (Vorjahr Fehlbetrag Euro 14.416,22) und weist einen Bilanzgewinn von Euro 84.947,35 aus (Vorjahr Bilanzgewinn Euro 85.165,05).

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2014					
Anfang 2014	1.250	Mitglieder			
Zugang 2014	80	Mitglieder			
Abgang 2014	74	Mitglieder			
Ende 2014	1.256	Mitglieder			

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um Euro 11.840,00 vermehrt.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um Euro 11.840,00 vermehrt .

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf Euro 1.744.640,00.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Mitglieder des Vorstandes: Mitglieder des Aufsichtsrates:

Axel Schaefenacker (Vorsitzender) Ingeburg Kelsch Dr. Christian Schudnagies (Vorsitzender)

Jürgen Schäfer Volker Fernath Karl-Heinz Siegle Manfred Mögle Constanze Giesing

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen im Sinne § 338 Abs. 3 Satz 1 HGB an Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Stuttgart, den 28. März 2015

Der Vorstand

A. Schaefenacker

I. Kelsch



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart Telefon 0711 737343-0 www.filderbau-eg.de