

# Geschäftsbericht 2015



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG



# Impressionen 2015



<b>Vorwort</b>	4
<b>70 Jahre Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG</b>	6
<b>Organe der Genossenschaft</b>	10
<b>Bericht des Vorstands</b>	12
Mitgliederversammlung	12
Kinderfest	14
Modernisierungen	16
Wohnprojekt Körschstraße	20
Gäste- und Ferienwohnung	22
Informationen rund ums Wohnen	24
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	26
<b>Lagebericht</b>	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	35
III. Lage	37
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	44
C. Nachtragsbericht	46
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	46
I. Prognosebericht	46
II. Risikobericht	48
III. Chancenbericht	51
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	52
<b>Jahresabschluss</b>	53
Bilanz	54
GuV	56
Anhang	57



Axel Schaeferacker  
hauptamtliches Vorstandsmitglied

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

wir freuen uns, Ihnen zu diesem besonderen Jubiläum die wirtschaftliche Entwicklung, besondere Highlights des Jahres 2015 und die aktuellen Zahlen zum 31. Dezember 2015 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

70 Jahre Vereinigte Filderbaugenossenschaft – das ist ein stolzes Alter! Wir blicken auf erfolgreiche und wirtschaftlich stabile Jahre zurück, in denen uns viele Mitglieder lange die Treue gehalten haben und es noch immer tun. Jedes Jahr ehren wir auf unserer Mitgliederversammlung die Mitglieder oder Mieter, die seit 50 oder sogar 60 Jahren Mitglied und Mieter der Genossenschaft sind. Das ist für uns ein Zeichen von Vertrauen und zeigt uns, dass sich unsere Mitglieder bei uns wohl fühlen. Darauf sind wir besonders stolz.

Vor allem ist es uns wichtig, auch außerhalb der alltäglichen Wohnungsverwaltung den Kontakt zu den Mitgliedern zu suchen, indem wir immer wieder Veranstaltungen organisieren und diese ausbauen.

War es in den Vorjahren das genossenschaftliche Kinderfest, so planen wir für den Herbst 2016 beispielsweise eine Seniorenfeier.

Neben dem genossenschaftlichen Miteinander ist es natürlich unsere Hauptaufgabe, den Wohnungsbestand stets auf dem aktuellen Modernisierungsstand zu halten. Kernthemen, die uns in diesem Jahr beschäftigt haben, waren umfassende Sanierungsmaßnahmen auf dem Fasanenhof sowie die Neugestaltung der Außenanlagen in der Eulerstraße 31 a+b und in der Körschstraße 28, 40 und 44. Das Gesamtinvestitionsvolumen von TEuro 3.246,3 konnte nahtlos an die Vorjahre anknüpfen und mit einem Bilanzgewinn von TEuro 95,9 wurde das Geschäftsjahr 2015 positiv beendet.

In 2015 gab es mehrere festliche Anlässe.

Zur Mitgliederversammlung am 7. Mai 2015 begrüßten der Vorsitzende des Aufsichtsrats Dr. Christian Schudnagies und der Vorstandsvorsitzende Axel Schaeferacker 118 Mitglieder und 37 Gäste. Der Comedy-Artist MAD-HIAS sorgte gleich zu Beginn der Veranstaltung für eine aufgelockerte Stimmung und holte sich neben Herrn Schaeferacker noch zwei weitere Vorstände befreundeter Genossenschaften zur Unterstützung auf die Bühne.



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

Unser Wohncafé hingegen hat in diesem Jahr einen regen Wandel durchlebt. Ende August stellte der ambulante Pflegedienst Steinvorth seine Tätigkeit ein. Das große Sommerfest mit über 60 Personen am 4. Juli war ein letztes Highlight mit unserem Kooperationspartner. Trotzdem haben wir das Projekt Wohncafé nicht aufgegeben.

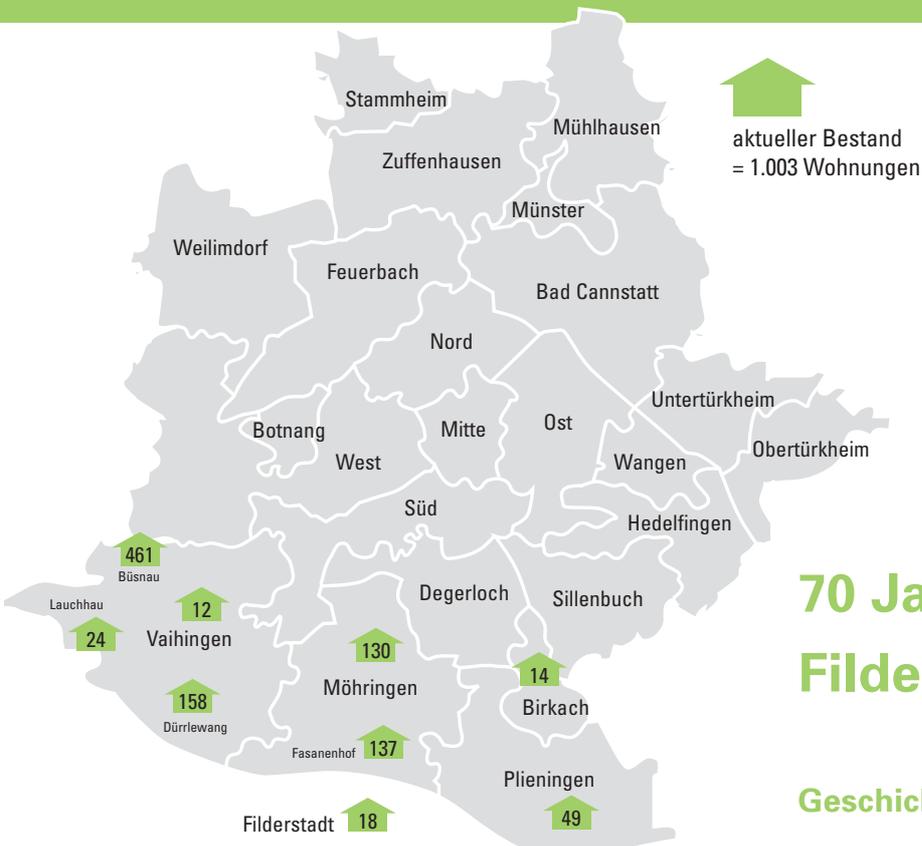
Noch Ende 2015 fiel der Startschuss für ein neues Projekt in der Körtschstraße: das RepairCafé. Dieses wurde auch gleich begeistert angenommen und war ab der ersten Veranstaltung ein voller Erfolg. Was sich hinter dem Begriff RepairCafé verbirgt, erfahren Sie unter der Rubrik „Wohncafé“.

Um den Informationsfluss zwischen der Genossenschaft und den Mitgliedern sicherzustellen, erscheint dreimal jährlich die Mieterzeitschrift „WeitBlick“. Hier werden vor allem aktuelle Entwicklungen und Geschehnisse der Genossenschaft, Veranstaltungen und Infos rund ums Wohnen kommuniziert. Der „WeitBlick“ ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil unserer Kommunikationspolitik.

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

Der Vorstand

A. Schaeferacker



## 70 Jahre Vereinigte Filderbaugenossenschaft

### Geschichte

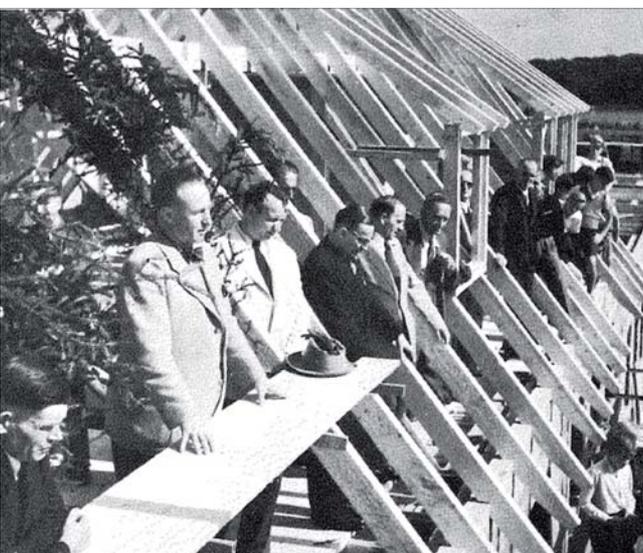


Am Anfang unserer Genossenschaft standen der Ideenreichtum und die Arbeitskraft Weniger. Nur 19 Mitglieder zählte die „Siedlungsgenossenschaft Buchenländer eG“, die sich am 3. Dezember 1946 gründete. Ihren Namen verdankt sie jenen Gründervätern, die aus dem „Buchenland“ vertrieben wurden, einer Grenzregion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



BUKOWINA  
1775 - 1940



ZUR ERINNERUNG

AN DIE IM JAHRE 1940 ERFOLGTE RÜCKFÜHRUNG  
DER IM 19. JAHRHUNDERT IN DIE BUKOWINA  
AUSGEWANDERTEN DEUTSCHEN AN DAS DORT  
GELEISTETE AUFBAUWERK U. AN DIE GRÜNDER  
DER SIEDLUNG DER BUCHENLANDDEUTSCHEN  
IN STUTTGART-BUSNAU 1946 ZUM GEDENKEN  
AN DIE IN BEIDEN WELTKRIEGEN GEFALLENEN  
BUCHENLÄNDER, AN DIE TOTEN U. VERMISSTEN  
DER VERTREIBUNG FLUCHT U. VERSCHLEPPUNG

GESTIFTET VON DER  
LANDSMANNSCHAFT  
DER BUCHENLAND  
DEUTSCHEN  
18.9.1982



#### Zahlen und Fakten:

Gründungsjahr:	1946
Mietwohnungen:	1.003
Mitglieder:	1.278
Genossenschaftsanteile:	11.058
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart

## Sieben Jahrzehnte | Ein Rückblick

- 1946** Das Jahr der Gründung. Nach umfangreichen Verhandlungen mit der Stadt Stuttgart können die Gründungsmitglieder am 3. Dezember ihre Unterschriften unter die Gründungsurkunde der „Siedlungsgenossenschaft Buchenländer eG“ setzen.
- 1947 – 1956** Die Zahl der Flüchtlinge, die in Bünsau eine neue Heimat suchen, wächst und das Aufbauwerk ist in vollem Gange. Nach zehn Jahren Aufbauarbeit kann die Genossenschaft bereits auf 135 Eigenheime mit 273 Wohnungen und 15 große Mietgebäude mit insgesamt 394 Wohnungen in Bünsau blicken.
- 1957 – 1966** Mittlerweile zählt die Genossenschaft 600 Mitglieder. Weitere Wohneinheiten wie beispielsweise im Eisenauer Weg entstehen und lassen die Genossenschaft weiter wachsen.
- 1967 – 1976** Am 20. September 1975 kommt es zu einer Verschmelzung der „Siedlungsgenossenschaft Buchenländer eG“ mit der „Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe Möhringen eG“. Unter dem neuen Namen Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG wird nun an neuen Zielen gearbeitet.
- 1977 – 1986** In der Körschstraße in Stuttgart-Plieningen entstehen die ersten seniorengerechten Wohnungen. Einige Jahre später, 1981, wird die zweite Seniorenwohnanlage mit 28 Wohneinheiten im Franztaler Weg in Bünsau fertiggestellt. Andere, aus der Gründungszeit stammende Gebäude werden 1985 einer umfassenden Begutachtung unterzogen. Die alten Gebäude im Eisenauer Weg, am Bünsauer Platz und in der Bärenseestraße werden zum Abriss freigegeben. In den Folgejahren entstehen hier neue und moderne Wohneinheiten mit einer Verdichtung des Bestandes.
- 1987 – 1996** Im Juli 1994 gründet die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG gemeinsam mit zwei weiteren Stuttgarter Baugenossenschaften eine Tochtergesellschaft, die „VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH“. Hauptzweck der Tochtergesellschaft ist der Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen. Im März 1996 beginnen die geplanten Maßnahmen.
- 1997 – 2006** Mittlerweile liegt der Fokus auf der Sanierung des Bestandes. Aus Gründen der Energieeinsparung werden verstärkt Isolierglasfenster eingebaut und Wärmedämmungen im kompletten Bestand angebracht. Eine vorerst letzte Neubautätigkeit beginnt, bei der neue Wohnungen in der Bärenseestraße entstehen. Ende 2006 verfügt die Genossenschaft über 1.000 Wohnungen und 390 Garagen im Bestand.

**Mitgliedschaften:**

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

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Integrative Wohnformen e. V.

Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

**2007 – 2016**

Seit dem letzten Neubau in 2004 fokussiert sich die Genossenschaft ausschließlich auf die stetige Sanierung des Bestandes. Im Vordergrund der Modernisierungen der Liegenschaften stehen die Schaffung zeitgemäßen Wohnungskomforts und die Anpassung an verschärfte energetische Standards. In mehr als 400 Wohnungen wurden im Zuge von Strangsanierungen neue Bäder eingebaut. Zahlreiche weitere Maßnahmen komplettieren die „Runderneuerung“ dieser Liegenschaften. Die Investitionen in die Instandhaltung liegen jährlich stabil bei über 3 Millionen Euro.

Auch bei heute veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist es die Kernaufgabe geblieben: guten, bezahlbaren und langfristig vermietbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Für dieses Ziel bauen wir täglich auf eine zukunftsorientierte Instandhaltungspolitik.

Dennoch nehmen wir den gesellschaftlichen und demographischen Wandel, in dem wir uns derzeit befinden, wahr. Vor 50 Jahren waren es noch die genossenschaftlichen Werte und das Gemeinschaftsgefüge, die die meisten zum Beitritt bzw. zum Mieten einer Wohnung bei der Genossenschaft bewogen haben. Heutzutage tritt der genossenschaftliche Gedanke bei der Beitrittsentscheidung leider fast komplett in den Hintergrund. Durch den Wohnungsmangel, der in den Großstädten herrscht, geht es vor allem um ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, was wir durchweg bieten. Dennoch ist es uns wichtig, den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu verbreiten und diesen unseren Mitgliedern nahe zu bringen.

Bei uns als Genossenschaft und Dienstleistungsunternehmen steht 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. Die Mitgliederversammlung wurde beispielsweise den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst. Mit einem Unterhaltungsprogramm, Buffet und einem Shuttle-Dienst ist die Veranstaltung zu einem jährlichen Großevent herangewachsen.

Ein Kinderfest wurde ins Leben gerufen, eine Mitgliederzeitschrift für den besseren Kommunikationsfluss eingeführt und für die Senioren ein Wohncafé eröffnet. Wir entwickeln uns stets weiter, folgen neuen Trends und Gegebenheiten, tragen jedoch alte Traditionen und Werte weiter und verlieren diese niemals aus dem Blick.

## Vorstand

---

### Vorstandsvorsitzender



**Axel Schaeferacker**  
Dipl. Betriebswirt

### Vorstand (nebenamtlich)



**Ingeburg Kelsch**  
Kfm. Angestellte

## Aufsichtsrat

---



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

## Mitarbeiter

### Vorstandsassistenz



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

### Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung Bereich Bösau



**Sylvia Tränkle**

### Rechnungswesen und Controlling



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



**Mathias Zink**  
Bachelor of Science  
(Immobilienwirtschaft)

### Wohnungsbewerbungen



**Gisela Höschele**

### Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung Bereich Fasanenhof, Birkach, Plieningen, Filderstadt, Dürtlewang, Möhringen



**Kai Blümel**

### Empfangssekretariat

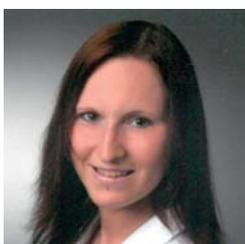


**Andrea Glöckler-Erhardt**

### Auszubildender zum Immobilienkaufmann



**Patrick Engel**



**Jasmin Traub**



### Auf einen Blick

<b>Tag der Veranstaltung</b>	7. Mai 2015
<b>Uhrzeit</b>	18:00 – 21:00 Uhr
<b>Ort</b>	Bürgerhaus Möhringen
<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>	118
<b>Gäste und Begleitpersonen</b>	37
<b>Unterhaltungsprogramm</b>	MAD-HIAS



### Das Event

In den letzten Jahren hat sich die Mitgliederversammlung zu einem großen Event entwickelt. Seit der Genossenschaftsgründung gibt es einmal jährlich eine Versammlung für alle Mitglieder, um sich ein Bild über die Entwicklung der Genossenschaft zu machen. War es früher als Genosse selbstverständlich, an der Veranstaltung teilzunehmen, ist es heute leider eher die Ausnahme. Diesem Trend versuchen wir entgegenzuwirken, indem wir die Versammlung für alle Altersklassen attraktiv gestalten. Es gibt beispielsweise kostenlose Shuttle-Services, die von drei unterschiedlichen Standorten starten.

Die Mitglieder und Partner werden zudem mit einem leckeren Buffet versorgt und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat werden mit Hilfe eines Unterhaltungsprogrammes aufgelockert. Den besonderen Höhepunkt bescherte uns in 2015 der Comedy-Artist MAD-HIAS. Gleich zu Beginn der Show holte er drei eher unfreiwillige Helfer zu sich auf die Bühne, darunter auch den Vorstandsvorsitzenden Axel Schaeferacker.

## Mitgliederversammlung

### Offizieller Teil

Am 7. Mai 2015 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies, 118 stimmberechtigte Mitglieder sowie 37 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 wurde Robert Kelsch für seine 50-jährige Mitgliedschaft geehrt. Die weiteren Ehrengäste waren leider verhindert.

### Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2014.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von über 3 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen großer Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Er legte die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 von rund 30 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 57,4 % der Bilanzsumme dar. Zum Vergleich, der Branchendurchschnitt liegt bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2014 zudem einen Bilanzgewinn von rund Euro 157.200. Aus diesem Gewinn des Jahres 2014 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einlagen Erträge in Höhe von Euro 69.260,80 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaeferacker berichtete zudem über weitere Maßnahmen im Geschäftsjahr 2014 wie beispielsweise die baulichen Maßnahmen in der Bünsauer Straße 265 – 269, Am Schattwald 43 – 65, im Eisenauer Weg 7 – 11, in der Kaindlstraße 30 – 38 sowie in der Kaindlstraße 14 A – D.



Axel Schaefenacker  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Christian Schudnagies  
Aufsichtsratsvorsitzender



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

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies berichtete über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr. Alle Aufgaben wurden pflichtgemäß erfüllt. Er dankte den anwesenden Aufsichtsräten und den Vorständen für die gemeinsame Zusammenarbeit.

### Bericht über die gesetzliche Prüfung

Des Weiteren stellte Dr. Christian Schudnagies den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 vor. Die wirtschaftlichen Verhältnisse gaben keinen Anlass zu Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen.

### Entlastung

Die Versammlung fasste die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2014. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

### Wahlen

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2015 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Constanze Giesing und Volker Fernath. Herr Fernath stellte sich zur Wiederwahl und wurde einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Frau Giesing stellte sich nicht zur Wiederwahl und wurde von Dr. Christian Schudnagies herzlich verabschiedet.



Robert Kelsch wurde für seine 50-jährige Mitgliedschaft geehrt.

### Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft:

Peter Frommelt  
Edith Gohlke  
Robert Kelsch  
Margot Schabak  
Dieter Schooth  
Richard Wutzel

### Wir trauern um

Alfred Duczek  
Anna Erben  
Renate Heger  
Gerhard Hein  
Josef Huber  
Wilhelm Koubek  
Ilse Kreiner  
Kurt Lutscher  
Ingrid Menzinger  
Helene Modest  
Iris Smith  
Elfriede Wagner





## Willkommen im Zauberland

### Kinderfest

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

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



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



## Modernisierungen

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Instand-  
haltung rund TEuro 3.246,3 aufgewendet.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren ist  
diese Investitionssumme sehr hoch und bestä-  
tigt die Wichtigkeit im Unternehmen.

### Maßnahmen 2015

In 2015 lag der Schwerpunkt der Sanierungs-  
maßnahmen auf der Strangsanierung in der Fasa-  
nenhofstraße 74/78 und im Freytagweg 20/30.

Zudem wurde die gesamte Außenanlage der  
Liegenschaften Eulerstraße 31 a+b und Körsch-  
straße 28/40/44 radikal erneuert. Für kleinere  
Projekte wie Maler- und Putzarbeiten, Aufzugs-  
erneuerungen, Fensteraustausche, Abwasserka-  
nalsanierungen und Dachneueindeckungen wur-  
den daneben erhebliche Mittel zusätzlich aufge-  
wendet.



#### Details:

• Schönheitsreparaturen (zur kurzfristigen Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	43.081
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	12.181
• Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnungen (Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung des Elektrostandards)	Euro	492.878
• Laufende, ungeplante Instandhaltung	Euro	261.556
• Großsanierungsmaßnahmen	Euro	1.299.921
• Weitere Einzelmaßnahmen	Euro	1.136.704
<b>Summe</b>	<b>Euro</b>	<b>3.246.321</b>

### Sanierungsmaßnahme

#### Fasanenhofstraße 74/78, Freytagweg 20/30

Die Hauptsanierungsmaßnahme im Jahr 2015 wurde in der Fasanenhofstraße 74/78 und im Freytagweg 20/30 auf dem Fasanenhof durchgeführt. Hier umfasste die Maßnahme folgende Schwerpunkte:

- die komplette Erneuerung sämtlicher Badezimmer und Toiletten (Installationen, sanitäre Einrichtungen, Verfließung und neue Badezimmertüren samt Umfassungszarge)
- die Erneuerung der Abwasserleitungen
- den Austausch der Kaltwasserleitungen mitsamt dem Einbau von Wohnungswasserzählern
- 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
- die Komplettsanierung von Leerstandswohnungen

**Gesamtinvestition:** Euro 1.300.000

**Wohneinheiten:** 52

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

Die Maßnahme wurde komplett vom Generalunternehmer B&O umgesetzt, mit dem bereits mehrere große Sanierungsprojekte durchgeführt wurden.



Die Halbzeit der Maßnahme wurde am 6. August 2015 feierlich mit einem Grillfest begangen. Die Bewohner bereiteten selbstgemachte Salate zu, Gegrilltes und Getränke wurden von uns und dem Generalunternehmer B&O ausgegeben. Bei tropischen Temperaturen wurde bis spät in die Nacht gefeiert.



*Neu angelegte Außenanlage in der Körorschstraße.*

## Sanierung der Außenanlagen



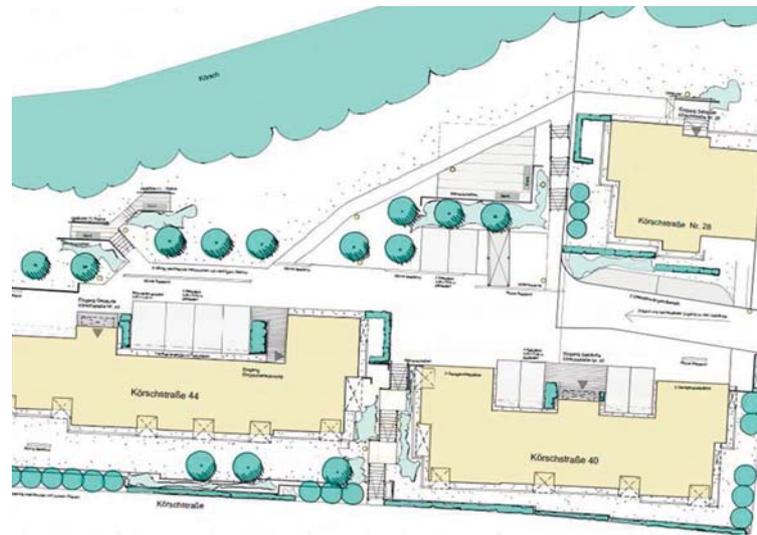
Die Eulerstraße erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz.

### Eulerstraße 31 a + b

Ende 2014 fiel der Startschuss für die Sanierung der Außenanlagen in etlichen Liegenschaften der Genossenschaft. Den Anfang machte die Eulerstraße 31 a + b, die seit Sommer 2015 wieder in neuem Glanz erstrahlt. Neben der frisch sanierten Außenanlage wurde auch die Fassade gereinigt und ein neuer Traufstreifen angelegt. Die Liegenschaft wurde bereits im Jahr 2012 strangsaniert, sodass das Gebäude nun rundum modernisiert ist.

### Körschstraße 28 | 40 | 44

Auch die Außenanlage in der Körschstraße wurde in 2015 komplett erneuert. Hier wurden alle Terrassen neu angelegt und beschichtet, die gesamten Gehwegflächen neu bepflanzt, neue Entwässerungsleitungen und -rinnen angelegt, alle Sitzmöglichkeiten erneuert und der Müllplatz überdacht und mit Fahrradständern erweitert. Mit der Körsch direkt vor der Haustür ist die neu angelegte Außenanlage nun ein richtiger Naherholungsort. In 2016 werden die restlichen Arbeiten abgeschlossen. Darunter wird die gesamte Treppenanlage erneuert und die Neubepflanzung, sofern noch nicht geschehen, abgeschlossen.



Großbaustelle Körschstraße: Die umfangreiche Sanierung benötigte eineinhalb Jahre bis zur Fertigstellung.

**Für das Geschäftsjahr 2016** wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,3 Millionen Euro geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme in der Fasanenhofstraße und im Freytagweg mit insgesamt 52 Wohneinheiten. Die Maßnahme umfasst die Erneuerung der Balkone, die Neueindichtung der Gebäude, die Erneuerung der Drainagen sowie die Fassadensanierung und abschließend die Überarbeitung der Außenanlagen.

Hierfür sind ca. TEuro 1.100,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 270,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 500,0 vorgesehen. Für Dachneueindeckungen und -reparaturen, Fassadensanierungen, Abwasserkanalinstandsetzungen, begleitende landschaftsgärtnerische Arbeiten, die Ausführung von Schönheitsreparaturen, Verkehrssicherungsmaßnahmen und diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind weitere TEuro 1.430,0 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 selbständige 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 Assistenzbedarf 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.

Leider ist in 2015 unser langjähriger Kooperationspartner aus wirtschaftlichen Gründen aus dem Projekt ausgestiegen. Der ambulante Pflegedienst Steinvorth hatte das Wohncafé 2013 übernommen und mit viel Ehrgeiz und Engagement zu einem gutbesuchten Treffpunkt ausgebaut. Bis Sommer 2015 fanden wöchentliche Veranstaltungen und auch Großevents wie das jährliche Sommerfest statt. Neben dem Pflegedienst wurde das Café zusätzlich von zwei ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen betreut.



### Auf einen Blick

<b>Standort:</b>	Körschstraße 44   Stuttgart-Plieningen
<b>Wohnungsbestand vor Ort:</b>	49 Wohneinheiten
<b>Eröffnung:</b>	17. Oktober 2012
<b>Kooperationspartner 09/2015:</b>	Ambulanter Pflegedienst Steinvorth
<b>Ehrenamtliche Mitarbeiter:</b>	Brunhilde Bock   Katrin Voigt



## Neustart im Wohncafé

### RepairCafé

Seit September 2015 gibt es ein neues Angebot im Wohncafé, das RepairCafé. Die Idee des RepairCafés stammt aus den Niederlanden. Im Jahr 2009 eröffnete Martine Potsman das erste Café in Amsterdam. Mittlerweile hat sich ihr Konzept weiter verbreitet und wurde in etliche europäische Länder exportiert. So nun auch in unser Wohncafé.

RepairCafés sind ehrenamtliche Treffen, bei denen die Teilnehmer im Idealfall selbst unter Anleitung eines Experten ihre defekten Gegenstände reparieren. So können elektronische Geräte wie beispielsweise Digitalkameras oder Mixer, aber auch Kleidungsstücke repariert werden.

Oftmals sind es nur Kleinigkeiten, die ersetzt oder repariert werden müssen, um den Gegenstand wieder funktionsfähig zu machen. Es wird somit der heutigen Wegwerfgesellschaft entgegengewirkt und das Reparaturwissen weitergetragen.

In 2015 gab es bereits zwei RepairCafé-Treffen, die beide zahlreiche Besucher und Reparaturfreudige ins Wohncafé gelockt haben. Für 2016 sind schon weitere Termine in Planung. Das RepairCafé findet ab 2016 alle zwei Monate statt.

### Spielenachmittag

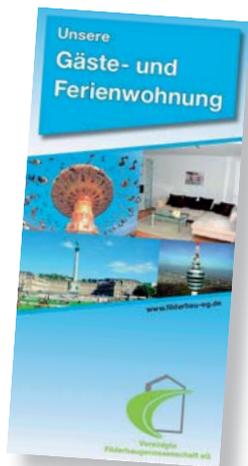
Zusätzlich hat sich mittlerweile eine kleine Gruppe gefunden, die jeden ersten Dienstag im Monat einen Spielenachmittag im Wohncafé organisiert, zu dem jeder herzlich eingeladen ist.

### VHS

Auch die Volkshochschule hat das Wohncafé für sich entdeckt und bietet seit neuestem unterschiedliche Kurse für gemischte Zielgruppen an.

Uns als Genossenschaft ist es wichtig, das Wohncafé weiterhin zu beleben und den Bewohnern einen Treffpunkt für soziale Kontakte zu bieten. Wichtig ist vor allem aber auch, dass sich die Mieter selbst mit einbringen, eventuell sogar selbst Ideen für eine Nachmittagsgestaltung haben. Nur gemeinsam können wir es schaffen, das Wohncafé als Nachbarschaftstreff weiterhin zu beleben.





## 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 Dürrlwang, bietet sie den Gästen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, zumal derzeit die Anbindung an das U-Bahn-Netz ausgebaut wird.

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 2015 war die Wohnung das gesamte Jahr ausgebucht. Vor allem zeigt sich, dass sich zunehmend ein Kreis an Stammgästen entwickelt hat. Die Wohnung ist im Jahr 2016 nahezu komplett vermietet. Eine Buchung ist im Regelfall mindestens fünf bis sechs Monate im Vorfeld zu tätigen.

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/](http://www.filderbau-eg.de/) belegungsplan finden Sie den aktuellen Belegungsplan und können alle verfügbaren Termine einsehen.





## Informationen rund ums Wohnen



### Pixi Wissen

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

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

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

### Mieterzeitung „WeitBlick“

Wir informieren Sie!

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



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

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

### Mit einem Klick

Für alle Mieter und Mitglieder, die sich im Netz über Aktuelles rund ums Wohnen bei der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG informieren möchten, bietet sich unsere Homepage [www.filderbau-eg.de](http://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/](http://www.stuttgarter-wohnungen.info/). Die Initiative wurde von 15 Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, um das Thema „Wohnen & Leben“ innerhalb der Genossenschaft der Öffentlichkeit zugänglicher zu machen.

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

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

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



## Bericht des Aufsichtsrates

Nach den Bestimmungen der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche wie mündliche Berichte ausführlich über die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden jeweils in getrennter Abstimmung gefasst und protokolliert. Im Jahr 2015 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen. Eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates ergab sich aus der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Wahlen durch die Mitgliederversammlung.

Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand in 2015 waren die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014, der dazugehörige Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2015, die Planungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in 2015 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2014, Vorstandsangelegenheiten sowie die Situation der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. In einen Termin wurde eine gemeinsame Begehung diverser Liegenschaften der Genossenschaft integriert. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Jahr 2015 nachgekommen. Zu sämtlichen Beratungsgegenständen erfolgten entsprechende Beschlüsse. Die Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Die gesetzliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte vom 20. Juli bis 31. Juli 2015. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 1. Oktober 2015 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 2014 entsprachen der Ordnungsmäßigkeit. Beanstandungen ergaben sich keine.

Den Jahresabschluss 2015 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 2015 zu genehmigen und den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern für die im Jahr 2015 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 9. April 2016

Dr. Christian Schudnagies  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Lagebericht

### 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
2015	1.278	11.058

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 Bösau, Möhringen, Dürtlewang, Birkach, Fasanenhof, Vaihingen und Plieningen.

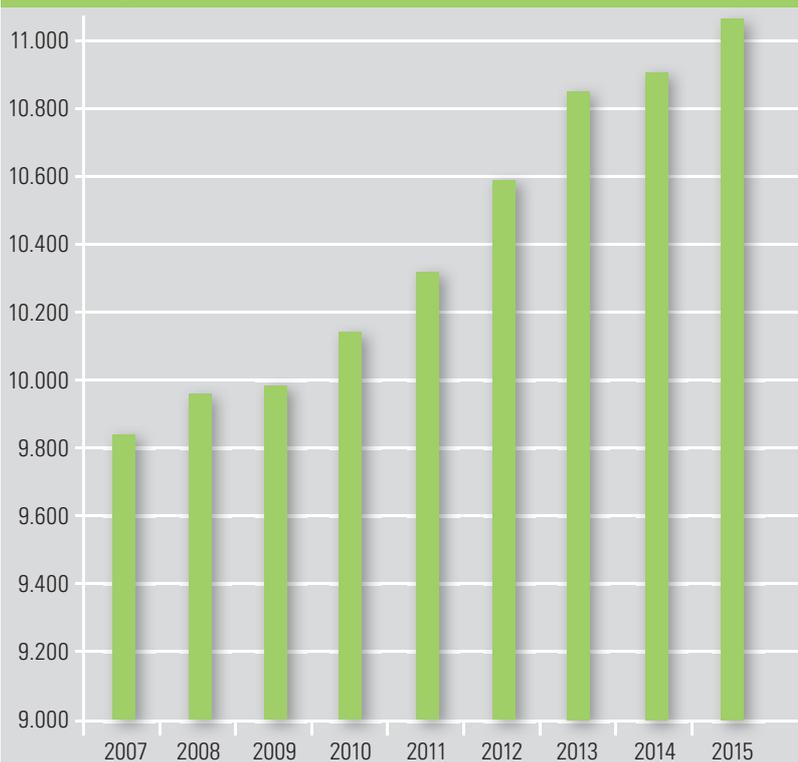
Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern geleitet, davon ist ein Mitglied hauptamtlich tätig. Daneben beschäftigt die Genossenschaft am 31.12.2015 fünf Vollzeitangestellte, vier Teilzeitkräfte, einen Auszubildenden 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.

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007



## II. Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Im Rahmen der Portfoliostrategie werden gemäß einem mehrjährigen Investitionsplan wirtschaftlich rentable Modernisierungen durchgeführt, um die Energieeffizienz der Gebäude zu steigern und den gestiegenen Komfortanspruch der Mieter zu befriedigen. Die Investitionen werden ohne Fremdkapitalinanspruchnahme aus den Einnahmen der laufenden Geschäftsperioden finanziert.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zahlreiche politische Ereignisse prägten das Jahr 2015. Die Flüchtlingskrise, die weiterhin eskalierende griechische Schuldenkrise, die wirtschaftliche Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung in China und anderen Schwellenländern, die Aufhebung des Währungskorridors zwischen Euro und Schweizer Franken, um nur die wichtigsten zu nennen. Jedes Ereignis für sich allein ist geeignet, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch zeigte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg mit einer Zunahme von knapp 2 % recht robust. Der Geschäftsklimaindex des ifo Institutes gibt die Erwartungen für die Zukunft wieder. Der Wert von 13,7 im Dezember 2015 zeigt die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage als sehr stark. Die zentrale Frage bleibt, ob der inländische Konsum das möglicherweise geringere Wachstum im baden-württembergi-

schen Exportgeschäft aufwiegen kann. Die Stimmungsindikatoren verheißen eine Aufhellung, sodass für 2016 mit einem weiteren Anstieg des realen BIP von rund 1,5 % gerechnet wird.

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

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

Die Entwicklung der Verbraucherpreise lag in Baden-Württemberg in 2015 bei durchschnittlich 0,2 % (2014: 0,9 %). Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Maßgeblich hierfür sind vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten. Die

Rohölpreise fielen im Jahresverlauf bis zu 50 % unter das Vorjahresniveau. Der starke Rückgang wird durch die Wechselkursentwicklung des Euro zum US-Dollar etwas gebremst. Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank bei gleichzeitiger Leitzinserhöhung in den USA löste eine weitere Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar in 2015 aus. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise von rund 1,1 %.

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

Die erstmalige Anhebung der Leitzinsen durch die amerikanische Notenbank nach fast zehn Jahren lässt einen weiteren Anstieg in 2016 vermuten. Dennoch würde selbst ein Zinsniveau von 1,25 % bis 1,50 % weiterhin einen historisch niedrigen Wert bedeuten. Im Vergleich dazu betreibt die Europäische Zentralbank eine ultralockere Zinspolitik mit einem seit März 2016 auf 0,0 % gesenkten Leitzins sowie einem umfangreichen Programm zum Ankauf von Staatsanleihen. Der Leitzins hat jedoch keinen direkten, unmittelbaren Einfluss auf die Zinsen für Baufinanzierungen. Im Gegenteil: Wenn er steigt oder sinkt, dann waren die Bauzinsen meist schneller und sind ihm schon längst vorausgeeilt. Die EZB kündigt Änderungen am Leitzins in der Regel lange Zeit, bevor sie ihn tatsächlich ändert, an. So stellt sich der Markt bereits darauf ein, und die Baufinanzierungszinsen beginnen dementspre-

chend schon vor der Änderung die entsprechende Richtung einzuschlagen. Demzufolge wurde im April 2015 das bisherige Zinstief erreicht.

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

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

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2015 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch in einem geringeren Maß als in den Vorjahren. Die Anzahl der Neugeborenen in Baden-Württemberg wuchs gegenüber dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 90.000 auf 95.600. Für 2016 wird wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg ausgegangen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten 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 der baugewerbliche Umsatz in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,2 % (Vorjahr: 8,2 %) bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen gemessen in Kubikmetern umbauten Raums (Vorjahr: -3,7 %). Andererseits blieb der Auftragseingang um 2 % hinter dem Vorjahreswert zurück. Der Wohnungsbau macht dennoch 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus, was dem Vorjahres-Vergleichszeitraum entspricht. Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt hält nach wie vor an.

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

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 Zweipersonenhaushalten. Die bevölkerungsstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht. Dies führt in Stuttgart zu einem Wohnungsmangel in Teilmärkten bis hin zu massiven Engpässen und erklärt auch die relativ starken Preisanstiege bei den günstigen Wohnungen mit eher einfacher Ausstattung im Altbau und damit die überdurchschnittlichen Preiszuwächse in den Innenstadtlagen. Gleichzeitig dürfte sich in mittlerer Frist die Marktengpass bei Mietwohnungen größerer Fläche aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen mildern.

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

Kriminalität und Sicherheit, soziale Kontaktmöglichkeiten, Freizeitangebote, Klima, Luftqualität, Infrastruktur und politische Spannungen.

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

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

Die Politik hat in den vergangenen Jahren stets beteuert, nicht am Grundsatz rütteln zu wollen, die Stadt von innen heraus zu entwickeln. Große, neue Baugebiete sind somit Mangelware. Der Bedarf am Wohnungsmarkt soll allein mit Nachverdichtung, dem Schließen von Baulücken und kleineren Wohnungsgrundrissen bewältigt werden. Bei Betrachtung der aktuellen Zeitstufenliste kommt man zum Ergebnis, dass der Vorrat an neuen Wohnbauflächen rasch zur Neige geht. Der neue Stuttgarter Baubürgermeister, Peter Pätzold, ist anderer Meinung. Er sieht ausreichend Potenzial und will am Dogma, nur Innenentwicklung zu betreiben, festhalten.

Stuttgarts Oberbürgermeister Fritz Kuhn sagt ebenfalls nein zum Bauen auf der „grünen Wiese“. Die wohnungspolitischen Ziele in Stuttgart

streben einen entspannten Wohnungsmarkt an mit einer Wohnbevölkerung, die in etwa der Einwohnerzahl entspricht. Die Verknappung der bebaubaren Flächen wird auch weiterhin dafür sorgen, dass die Immobilienpreise steigen. Das bedeutet schlicht, dass es nicht möglich sein wird, dass alle, die sich das wünschen, in Stuttgart tatsächlich eine Wohnung finden, so zitiert die Stuttgarter Zeitung Herrn OB Kuhn am 27.07.2015 in einem Interview.

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

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

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

Nach Einschätzung der Verwaltung errechnet sich ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 1.800 Wohneinheiten. Diese Zahl wird von Experten mittlerweile als deutlich zu gering eingeschätzt, der tatsächliche Bedarf liegt wohl eher bei jährlich 2.500 bis 3.000 Einheiten. Davon sollen 600 Wohneinheiten im Wege des sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden. In diesem Sektor geht die Entwicklung jedoch nur schleppend voran. Im Jahr 2014 wurden für die Stadt Stuttgart lediglich 22 Förderanträge gestellt, auch in 2015 wurde das angestrebte Ziel deutlich verfehlt, da aufgrund der Rahmenbedingungen keine kostendeckende Bewirtschaftung zu erzielen ist.

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

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

Bleibt die Landeshauptstadt trotz ihrer wachsenden Attraktivität auf politischen Wunsch hin auf ihre heutige Einwohnerzahl begrenzt, nimmt die Politik die steigenden Immobilienpreise in Kauf. Dabei wird vergessen, was am dringendsten gebraucht wird: bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht. Arbeitstätige Menschen mit mittleren und kleineren Einkommen wie Erzieherinnen, Krankenschwestern, Altenpfleger, Polizisten,

aber auch Ruheständler werden verdrängt. Wohnungsgenossenschaften bieten genau diesen Menschen ein bezahlbares Zuhause.

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

Um dennoch Neubauzuwächse in der beabsichtigten Form zu realisieren, ist beispielsweise die Erhöhung der Siedlungsdichte unerlässlich. Kontraproduktiv dazu sind zu beobachtende Tendenzen, den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Mietwohnungen zugunsten moderner Neubauten durch den Erlass von Erhaltungssatzungen politisch verhindern zu wollen. Mit Veränderungssperren wird an teilweise aus der Vorkriegszeit stammenden baurechtlichen Vorgaben festgehalten, um effiziente Grundstücksausnutzungen durch die Bauherren unmöglich zu machen, dies vor dem Hintergrund einer bevorzugten Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Rahmenpläne, Bürgerbeteiligungen, Egoismen von Anwohnern und eine minderheitsgestützte Betroffenheitsdemokratie tun ein Übriges. Dadurch werden diverse Flächen blockiert oder dem Wohnungsbau komplett entzogen, wie etwa durch die Sanierung der ehemaligen Wagenhallen mit einem Aufwand von etlichen Millionen Euro aus dem städtischen Haushalt.

Wie soll selbst eine nicht renditeorientierte Wohnungsbaugenossenschaft unter diesen Vorzeichen modernen, energieeffizienten und preiswerten Wohnraum erstellen? Mit extrem aufwendigen Bestandssanierungen werden weder den heutigen Bedürfnissen entsprechende Grundrisse noch die angestrebten gemeinsamen Klimaschutzziele verwirklicht. Zudem beliefte sich die Miete nach einer aufwendigen Sanierung vergleichsweise deutlich über der des Neubauniveaus. Hier gilt es, die ideologisch gefärbte Brille abzusetzen und einem pragmatischen Vorgehen den Vorzug zu geben.

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

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG wird sich gerne an Neubauprojekten beteiligen. Unser Credo lautet jedoch: nicht um jeden Preis. Unser heutiger Bestand an laufend modernisierten und zeitgerechten Wohnungen bietet unseren Mitgliedern ein sicheres und angenehmes Zuhause und der Genossenschaft ein auskömmliches Dasein.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31. Dezember 2015 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. Dezember 2015 noch 243 Einheiten als öffentlich gefördert, davon bestehen für 124 Einheiten Belegungsrechte der Stadt Stuttgart.

Eine Neubautätigkeit fand in 2015 nicht statt. Es wurden im Berichtsjahr weder Grundstücke oder Gebäude erworben noch verkauft. In den Bereichen Bauträgerschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2015 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergebiet (WEG) verwaltet.

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

### Modernisierung Fasanenhofstraße 74/78, Freytagweg 20/30, Stuttgart-Fasanenhof (52 WE)

Für die durchgeführte Bad- und Steigstrangsanierung, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Gebäude-Elektromodernisierung, die Renovierung der Treppenhäuser, die Erneuerung der Hauseingangsportale mit PACO-Schließsystem, die Entfernung der Kamine auf dem Dachboden, die Einrichtung von Waschküchen mit Zählerplätzen für Waschmaschinen und Wäschetrockner sowie die Kellerrenovierung mit Einbau von T30-Stahltüren wurden Euro 1.299.920,99 aufwandswirksam aufgewendet. Die Plankosten wurden dabei um Euro 34.920,99 oder 2,76 % überschritten.

### Modernisierung Franztaler Weg 2/4, Stuttgart-Büsnau (28 WE)

Durchgeführt wurden die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, der Austausch sämtlicher Fenster und Balkontürelemente, die Verglasung der bislang offenen Laubgänge, die Erneuerung der Hauseingangsportale sowie die Neueindeckung des Daches von Haus Nr. 2 gemäß EnEV. In 2015 wurden Euro 290.764,09 aufgewendet, davon waren durch eine aufwandswirksame Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahrs 2014 bereits Euro 103.530,00 abgedeckt. Die vorgesehenen Planaufwendungen i. H. v. insgesamt Euro 315.000,00 werden unter Berücksichtigung der in 2016 noch anfallenden Restkosten in Höhe von Euro 26.270,00 um Euro 2.034,09 überschritten (0,65 %).

Garten- und Landschaftsbauarbeiten  
Körschstraße 28/40/44, Stuttgart-Plieningen,  
Eulerstraße 31 a+b, Stuttgart-Dürtlewang  
sowie diverse weitere Liegenschaften

Ausgeführt wurden komplette Neugestaltungen der Außenanlagen nach Planung einer Landschaftsarchitektin, im Falle der Körschstraße 28/40/44 gepaart mit einer aufwendigen Abdichtung der Gebäudekörper und der Erneuerung sämtlicher Drainageleitungen. Daneben waren diverse Reparaturnotwendigkeiten an Spielplätzen im Bestand gegeben. Aufgewendet wurden inklusive einer aufwandswirksamen Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahrs 2015 von Euro 100.000,00 insgesamt Euro 497.994,34. Das Budget von Euro 505.000,00 wurde in 2015 nicht vollständig in Anspruch genommen (-Euro 7.005,66 bzw. -1,39 %).

Abwasserleitungssanierung in diversen  
Liegenschaften

Angelehnt an die Verordnung des Umweltministeriums über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen des Landes Baden-Württemberg (EKVO) wurden in 2015 nach erfolgten Voruntersuchungen in acht Liegenschaften umfassende Sanierungen im Bereich des eigenen Abwasserkanalnetzes veranlasst. Es zeigten sich in sämtlichen untersuchten Liegenschaften jeweils massive Schädigungen der Rohre, die teilweise aufwändig in offener Bauweise zu sanieren waren. Das Budget von Euro 225.000,00 wurde mit Euro 224.404,88 bis auf Euro 595,12 ausgeschöpft (-0,27 %).

Gesamtbetrachtung

Neben den genannten Projekten wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen weitere rund TEuro 1.036,8 aufgewandt. Davon entfielen rund 21,9 % auf zahlreiche andere geplante Großinstandhaltungsmaßnahmen, 47,5 % betreffen Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 25,2 %, das restliche Budget verteilt sich auf die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Arbeiten im Umfang von TEuro 1.946,4 wurden dabei an lokal oder regional tätige Handwerksunternehmen im Bereich Stuttgart vergeben.

Gegenüber den ursprünglichen Planansätzen im Wirtschaftsplan für 2015 wurden für die Modernisierung und Instandhaltung des bewirtschafteten Bestandes TEuro 146,3 oder 4,7 % mehr aufgewendet. Möglich war dies im Wesentlichen durch Mehrerträge aus Umsätzen der Hausbewirtschaftung (TEuro 16,7) und aus Erstattungen von Personalkosten (TEuro 12,6) sowie durch ein bewusstes Unterschreiten des geplanten Jahresüberschusses um TEuro 125,3. Ergebnisbeeinflussend wirkten noch weitere Faktoren untergeordneter Dimension.

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

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	810,9	835,5	-24,6
– Zinsergebnis	-28,2	69,8	-98,0
Summe	782,7	905,3	-122,6
Verwaltungskosten	-919,5	-934,3	14,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-136,8</b>	<b>-29,0</b>	<b>-107,8</b>
Übrige Rechnung	145,6	130,8	14,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	8,8	101,8	-93,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8,8</b>	<b>101,8</b>	<b>-93,0</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 8.786,20 wird maßgeblich durch das um -TEuro 24,6 rückläufige Hausbewirtschaftungsergebnis und das gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 98,0 (-140,4 %) verschlechterte Zinsergebnis geprägt. Zusammengefasst fiel das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 107,8 niedriger aus (-371,7 %). Gegenläufig wirkten die leicht gefallenen Verwaltungskosten (-1,6 %) und das verbesserte Ergebnis der übrigen Rechnung (+11,3 %).

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 7.016,7 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 7.047,9 negativ (-0,4 %). Der Umsatzrückgang resultiert überwiegend aus den um TEuro 29,8 angestiegenen Erlösschmälerungen durch zeit-

weilige renovierungsbedingte Wohnungsleerstände bei Mieterwechseln und aus Mietminderungen bzw. -nachlässen aufgrund von Gebrauchsbeeinträchtigungen oder Baumängeln. Die geringeren Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (-TEuro 108,3) halten sich nahezu die Waage mit den gestiegenen Sollmieterlösen (TEuro 110,5). Es wurden höhere Mieten bei der Neuvermietung erzielt (TEuro 27,5), aus Mietspiegel-Mietanpassungen (TEuro 46,4) sowie aus der Vollauswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres (TEuro 36,6) resultierten weitere Erträge. Im Jahr 2016 wird mit einem weiteren Zuwachs bei den Sollmieterlösen (ohne Erlösschmälerungen) von TEuro 153,3 (+2,8 %) gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 35,8 (-27,2 %) geringer aus. Ursächlich sind im Wesentlichen die im Vorjahr erzielten Erträge aus einem gerichtlichen Vergleich (TEuro 26,0) sowie aus Schadenersatzzahlungen von Versicherungen (TEuro 15,4), die im Vergleichszeitraum 2015 nur in Höhe von TEuro 1,0 zu verzeichnen waren. Gegenläufig wirken leicht höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen früherer Jahre und aus der Ausbuchung von verjährten Mitgliederguthaben (zusammen TEuro 10,2). Für das Geschäftsjahr 2016 wird mit einem Rückgang um TEuro 20,0 (-20,9 %) kalkuliert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wurden gegenüber 2014 um TEuro 95,6 (+3,0 %) gesteigert. Im Geschäftsjahr 2016 beabsichtigt das Unternehmen, wiederum TEuro 3.300,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren (+TEuro 53,7 oder +1,7 %).

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 14,9 geringer aus (-1,6 %). Ursächlich dafür sind überwiegend Einsparungen bei den persönlichen Aufwendungen von TEuro 22,4 (-3,7 %). Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen stiegen um TEuro 7,5 (2,3 %) gegenüber dem Vorjahr. Verantwortlich dafür sind erheblich höhere EDV-Aufwendungen aufgrund einer umfassenden Modernisierung der Serverkonfiguration (+TEuro 17,4) bei gleichzeitig geringeren Schulungs- und Seminaaraufwendungen (-TEuro 7,4). Das Unternehmen erwartet den Verwaltungsaufwand in 2016 mit TEuro 950,0 um TEuro 30,5 (+3,3 %) höher als in 2015.

Das Zinsergebnis bricht in 2015 gegenüber 2014 um rund TEuro 98,0 (-140,4 %) ein. Die verzinsliche Anlage der liquiden Mittel war nach Auslaufen einer dreijährigen Festanlage im Januar 2015 nur noch zu marktüblich niedrigen Konditionen möglich (0,4 % p. a.). Zudem wurden aus Barmitteln im vierten Quartal 2015 TEuro 2.926,1 an endfälligen Darlehen zurückgezahlt, die Barmittel standen somit nicht mehr zur Anlage zur Verfügung. Verstärkt wurde der Negativeffekt durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (TEuro 38,3) aufgrund des weiteren Absinken des Rechnungszinsfußes von 4,53 % auf 3,89 %. Für 2016 ist mit einem negativen Zinsergebnis von -TEuro 48,6 zu rechnen, das bedeutet einen weiteren Rückgang um TEuro 20,4 (-72,2 %). Die Erträge aus der Festanlage der liquiden Mittel sowie aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens werden in 2016 nur noch mit TEuro 2,3 erwartet bei gleichzeitig ansteigendem Aufzinsungsaufwand der Pensionsrückstellungen auf TEuro 50,9.

Der Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEuro 47,8 reduziert werden. Begründet ist die Reduzierung durch die Zinsdegression infolge der weiterhin anhaltend hohen planmäßigen Tilgung im Berichtsjahr (TEuro 929,7) sowie durch Rückzahlungen in Höhe von TEuro 2.926,1. Durch die Umfinanzierungen des Vorjahres ergaben sich weitere Zinsersparnisse aus der ganzjährigen Auswirkung. Für 2016 ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um TEuro 110,1 (-44,4 %) zu rechnen.

In 2015 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis bestehen noch ausreichende Verlustvorträge, so dass auch im Geschäftsjahr 2016 keine entsprechenden Steuerzahlungen anfallen werden.

Die Ertragslage ist in 2015 zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum 31.12.2015 beträgt die Eigenkapitalquote 66,1 % (2014: 57,4 %), die Fremdkapitalquote beträgt 33,9 % (2014: 42,6 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt am 31.12.2015 51,3 % (2014: 74,3 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich am 31.12.2015 daraus ein Wert von 35,0 % (2014: 57,1 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt im Berichtsjahr 5,8 Jahre (2014: 6,2 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 2015 wurde ein Volumen von TEuro 2.926,1 abgelöst (2014: Umfinanzierung

von TEuro 2.526,8). Dadurch erklären sich die deutlichen Einflüsse auf die Kapitalstruktur. Zum Abschlussstichtag 31.12.2015 ergibt sich eine deutlich gestraffte Struktur des Darlehensportfolios verbunden mit einer besseren Verteilung und Ausnutzung der erteilten Grundpfandrechte. Die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen betragen zum Stichtag 31.12.2015 zwischen 2,9 und 9,2 Jahre. Von den zum 31.12.2015 ausgewiesenen Darlehen wird zum 30.04.2016 eine Umfinanzierung von TEuro 256,5 fällig. Ein Darlehen (31.12.2015: TEuro 55,7) wird in 2016 voll getilgt. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2015 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 3.246,3 (davon TEuro 100,0 Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2015) 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 2015 wurden in verschiedenen Liegenschaften umfangreiche landschaftspfle-

gerische Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere in der Körschstraße 28/40/44 waren in diesem Zusammenhang aufwendige Abdichtungen der Gebäude sowie die komplette Erneuerung sämtlicher Drainageleitungen und Fahrwege des Grundstücks zusätzlich notwendig geworden. Für die im ersten Quartal 2016 noch auszuführenden Restarbeiten wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2015 in Höhe von TEuro 100,0 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 Kapitalflussrechnung. Sie stellt die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dar und bildet Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von -TEuro 52,8 (2014: TEuro 393,5), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 32,1 (2014: -TEuro 13,4) und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 2.980,3 (2014: -TEuro 98,2) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss an Zahlungsmitteln in Höhe von -TEuro 3.065,2 (2014: Zufluss von TEuro 281,9). Der deutliche Rückgang beim Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen von -TEuro 446,3 gegen-

über 2014 beruht hauptsächlich auf folgenden Veränderungen. Die Summe der Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, der kurzfristigen Aktiva sowie der kurzfristigen Passiva führt in 2015 zu Mittelabflüssen von -TEuro 222,8 gegenüber Mittelzuflüssen in 2014 in Höhe von TEuro 211,7. Dies bedingt einen Unterschiedsbetrag von TEuro 434,5. Zusätzlich fällt der Jahresüberschuss in 2015 um -TEuro 93,0 geringer aus als im Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirken geringere Tilgungsleistungen (-TEuro 51,0) und die Zunahme der Pensionsrückstellungen (TEuro 20,8) gegenüber dem Vorjahr.

Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von TEuro 777,6 (2014: TEuro 3.842,8) nimmt einen Anteil von 3,0 % (2014 12,7 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2016 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2016 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Zunahme bei den Finanzmitteln in einer Größenordnung von ca. TEuro 217,7 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 500,0 zur Verfügung. Zudem verfügt das Unternehmen noch über enorme ungenutzte Beleihungsspielräume bei den Grundstücken mit Wohnbauten.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2016 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung	2015	2014
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	8,8	101,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.032,7	1.034,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	38,9	18,1
Abschreibungen auf Forderungen	3,9	5,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.086,5</b>	<b>1.162,5</b>
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-200,3	-42,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Veränderung kurzfristige Aktiva	-15,9	94,1
Veränderung kurzfristige Passiva	6,6	159,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>876,9</b>	<b>1.374,2</b>
planmäßige Tilgungen	-929,7	-980,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>-52,8</b>	<b>393,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen	-33,2	-14,5
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1,1	0,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-32,1</b>	<b>-13,4</b>
außerplanmäßige Tilgungen	-2.926,1	-2.526,8
Auszahlungen für Dividenden	-69,3	-67,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	15,1	2,7
Valutierung Darlehen	0,0	2.493,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.980,3</b>	<b>-98,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-3.065,2</b>	<b>281,9</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.842,8	3.560,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>777,6</b>	<b>3.842,8</b>

3. Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände / Sachanlagen	23.301,0	89,0	24.300,4	80,3	- 999,4
Finanzanlagen	262,5	1,0	263,6	0,9	- 1,1
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.614,9	6,2	1.585,1	5,2	29,8
Flüssige Mittel	777,6	3,0	3.842,8	12,7	-3.065,2
Übriges Umlaufvermögen	227,6	0,9	244,3	0,8	-16,7
Rechnungsabgrenzungsposten	8,5	0,0	11,8	0,0	- 3,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>26.192,1</b>	<b>100,0</b>	<b>30.248,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 4.055,9</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	17.312,5	66,1	17.357,8	57,4	-45,3
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
– Pensionsrückstellungen	321,9	1,2	283,0	0,9	38,9
– Übrige Rückstellungen	211,0	0,8	411,2	1,4	- 200,2
Verbindlichkeiten					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	6.050,7	23,1	9.906,5	32,8	- 3.855,8
– Erhaltene Anzahlungen	1.757,5	6,7	1.741,5	5,8	16,0
– Übrige Verbindlichkeiten	538,5	2,1	548,0	1,8	-9,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>26.192,1</b>	<b>100,0</b>	<b>30.248,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 4.055,9</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr 2014 um TEuro 4.055,9 oder 13,4 % (2014/2013: Rückgang um TEuro 841,4 oder 2,7 %).

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 23.563,5 (2014: TEuro 24.564,0). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 90,0 % (2014: 81,2 %). 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 2.620,1 (2014: TEuro 5.672,2) bilanziert. Die Abnahme des Umlaufvermögens (-TEuro 3.052,1) ist vom massiven Rückgang der flüssigen Mittel (-TEuro 3.065,2) geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 17.312,5 (2014: TEuro 17.357,8) beträgt 66,1 % (2014: 57,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Pensionsrückstellung belaufen sich auf TEuro 17.634,4 (2014: TEuro 17.640,8).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEuro 6.050,7 (2014: TEuro 9.906,6) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Planmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 929,7 (2014: TEuro 980,7) erbracht. Neuvaluierungen wurden in 2015 nicht getätigt, jedoch wurden Darlehen in Höhe von TEuro 2.926,1 abgelöst.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2015 100,8 % (31.12.2014: 112,4 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 185,4 (2014: TEuro 3.055,0).

Die erhaltenen Anzahlungen und die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 2.296,0 sind gegenüber dem Vorjahr (TEuro 2.289,5) um TEuro 6,5 (+0,3 %) angestiegen, was überwiegend durch höhere vereinnahmte Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten bedingt ist (TEuro 16,0).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Gesamtkapitalrentabilität bildet den Quotient aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31.12.2015. Sie beträgt 1,1 % (Vorjahr: 1,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2015 0,1 % (Vorjahr: 0,6 %).

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 (2015: TEuro 8,8; Vorjahr: TEuro 101,8). Dennoch liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung des Unternehmens vor.

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 1.086,5 (Vorjahr: TEuro 1.162,5) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 5,8 (Vorjahr: 6,2). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche Fremdmittel in Höhe von

TEuro 6.259,5 (Vorjahr: TEuro 7.218,0) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 5,8 Jahren (Vorjahr: 6,2 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2015 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 5.446,7 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Wohn- und Nutzfläche von 62.438 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,27 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,12). Dies entspricht einer Steigerung von 2,11 % im Jahresvergleich (Vorjahr: +1,57 %).

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 71,7 (Vorjahr: TEuro 41,6) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und abgerechneten Umlagen in Höhe von TEuro 7.076,9 in 2015 1,0 % (Vorjahr: TEuro 7.066,3 / 0,6 %). 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 2015 ergaben sich 99,5 Leerstandsmonate (Vorjahr: 55,5) bei 12.132 möglichen Vermietmonaten, was einer Quote von 0,8 % (Vorjahr: 0,5 %) entspricht.

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Be-

richtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2015 ergaben sich 77 Neuvermietungen (Vorjahr: 76) bei 1.011 Einheiten, was einer Fluktuationsrate von 7,6 % (Vorjahr 7,5 %) entspricht.

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2015 TEuro 3.246,3 (Vorjahr: TEuro 3.150,7) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 51,99 (Vorjahr Euro 50,46) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2015 Euro 4,33 (Vorjahr Euro 4,21).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel und Erbbauzinsen in Höhe von TEuro 320,4 (Vorjahr TEuro 368,1) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.446,7 (Vorjahr: TEuro 5.336,2) beträgt 5,9 % (Vorjahr: 6,9 %). Als kritische Größe kann für die Zinsdeckung ein Wert von 40 % genannt werden. Die Kennzahl für die Zinsdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 22 %.

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, in welchem Umfang aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, Zahlungen zu erbringen sind. Der Kapitaldienst in Höhe von TEuro 1.179,7 (Vorjahr TEuro 1.278,5) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.446,7 (Vorjahr TEuro 5.336,2) beträgt 21,7 % (Vorjahr: 24,0 %). Als kritische Größe

kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % genannt werden. Die Kennzahl für die Kapitaldienstdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 40 %.

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

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2015 unverändert bei einem Faktor von 1,2 (Vorjahr: 1,2). 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 relativ 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 2015 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 22.355,0 (Vorjahr: TEuro 23.297,0) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.386,0 (Vorjahr: TEuro 5.305,3) ein Multiplikator von 4,15 (Vorjahr: 4,39). Der durchschnittliche Mietenmultiplikator aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund neun.

Ein unterdurchschnittlich niedriger Wert deutet auf stille Reserven in den Beständen hin.

Gemäß § 289 (3) sind große Gesellschaften verpflichtet, über nicht finanzielle Leistungsindikatoren zu berichten. Da unsere Genossenschaft eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 (1) HGB in Verbindung mit § 336 (1) HGB ist, wird darüber nicht Bericht erstattet.

### C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

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

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

Im Jahr 2016 wird die Modernisierung der Wohnanlagen „Fasanenhofstraße/Freytagweg“ mit 52 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von TEuro 1.100,0 fortgesetzt. Für Wohnungseinzelmodernisierungen ist in 2016 ein Budget von TEuro 500,0 veranschlagt. Darüber hinaus beträgt der Etat für diverse weitere Instandhaltungsmaßnahmen TEuro 1.800,0. Davon wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2015 bereits TEuro 100,0 als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung berücksichtigt.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2016 eine positive Ergebnisentwicklung. Das Planergebnis ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 157,3.

Die Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität werden in 2016 auf der Basis des laut dem Wirtschafts- und Finanzplan errechneten Jahresüberschusses für 2016 in Höhe von TEuro 157,3 gegenüber 2015 auf den Wert von 1,4 % (2015: 1,1 %) bzw. auf 0,9 % (2015: 0,1 %) ansteigen.

Der Cashflow wird für 2015 mit TEuro 1.239,1 um TEuro 152,6 höher als in 2015 (TEuro 1.086,5) erwartet. Der dynamische Verschuldungsgrad auf der Basis der Effektivverschuldung wird sich positiv gegenüber 2015 (Faktor 5,8) auf den Faktor 4,2 verringern.

Laut dem Wirtschaftsplan kalkuliert das Unternehmen die durchschnittliche Miete pro qm und Monat ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen in 2015 mit Euro 7,47 und damit um Euro 0,24 (+3,3 %) höher als in 2015 (Euro 7,23).

Die Erlösschmälerungen werden auf der Grundlage der Modernisierungsvorhaben einerseits und auf der Basis der angenommenen Zahl der Neuvermietungen für 2016 mit TEuro 66,0 um TEuro 5,7 geringer kalkuliert als sie im Jahr 2015 anfielen (TEuro 71,7). Bezogen auf die für 2016 erwarteten Sollmieterlöse und Abrechnungserlöse sinkt die anteilige Quote der Erlösschmälerungen in 2016 leicht auf 0,9 % (2015: 1,0 %).

Das Unternehmen rechnet für 2016 mit einer Fluktuationsquote von 7,9 % (2015: 7,6 %), was einer Neuvermietung von rund 80 Wohnungen entspricht (2015: 77 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandsquote wird für 2016 mit 0,5 % berücksichtigt (2015: 0,8 %), was 65 Leerstandsmonaten in 2016 entspricht (2015: 99,5 Leerstandsmonate).

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient aus Modernisierung und Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes errechnet sich auf der Basis der Planzahlen für 2016 mit Euro 52,85 pro qm und Jahr. Dies ist gegenüber 2015 (Euro 51,99) ein leichter Zuwachs um Euro 0,86 je qm (+1,7 %).

Die Zinsdeckung verbessert sich in 2016 geplant auf 3,8 % (2015: 5,9 %), basierend auf erwarteten Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel und die Erbbauzinsen von zusammen TEuro 210,3 (2015: TEuro 320,4) und Sollmieterlösen von TEuro 5.600,0 (2015: TEuro 5.446,7).

Die Kapitaldienstdeckung verbessert sich in 2016 geplant auf 16,3 % (2015: 21,7 %), basierend auf dem kalkulierten Kapitaldienst für 2016 in Höhe von TEuro 915,2 (2015: TEuro 1.179,7) und Sollmieterlösen von TEuro 5.600,0 (2015: 5.446,7).

Die Tilgungskraft wird sich in 2016 voraussichtlich auf den Faktor 1,6 verbessern (2015: Faktor 1,2). Damit wird sich der Faktor von dem als kritisch betrachteten Schwellenwert von 1,0 weg bewegen.

Der Mietenmultiplikator wird für 2016 mit einem sinkenden Faktor von 3,9 prognostiziert (2015: 4,2). Die Buchwerte des vermietbaren Anlagevermögens sind der Berechnung dabei mit TEuro 21.413,1 (2015: TEuro 22.355,0), die Sollmiet-erlöse 2016 nach Abzug der erwarteten Erlöschmälerungen mit TEuro 5.545,0 (2015: TEuro 5.386,0) zugrunde gelegt. Der weiterhin weit unterdurchschnittliche Wert weist auch in 2016 auf die hohen stillen Reserven des bewirtschafteten Bestandes des Unternehmens hin.

Der statische Verschuldungsgrad verbessert sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2016 auf 46,1 % (2015: 51,3 %) durch die planmäßig fortgeführte Entschuldung des Unternehmens und die Stärkung des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss in 2016 von TEuro 157,3 (2015: TEuro 8,8). Zum 30.04.2016 werden TEuro 256,5 im Jahresabschluss zum 31.12.2015 ausgewiesene langfristige Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung umfinanziert. Das Darlehen der öffentlichen Hand wird derzeit mit einem Zinssatz von nominal 1,5 % verzinst. Die Verzinsung würde zum 01.05.2016 planmäßig auf 2,5 % p. a. angehoben. Die Refinanzierungsbedingungen von 1,19 % nominal bei einer rund 13-jährigen Laufzeit (Amortisationsdauer) lassen in 2016 Zinsersparnisse in einem Umfang von rund TEuro 2,2 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 gehen die steigenden Bedürfnisse der Bewohner an das „Wohnen im Alter“ einher. An diese Bedürfnisse angepasster, modernisierter und bezahlbarer Wohnraum wird

künftig verstärkt nachgefragt werden. Im Rahmen der gemeinsamen Anstrengungen zur Erreichung von Klimaschutzziele durch CO<sub>2</sub>-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 2016 wird, wie in den Vorjahren, mit weiteren Preissteigerungen bei Bauleistungen gerechnet. Überwiegend spielen Materialpreissteigerungen eine große Rolle. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich aus verschärften Umweltauflagen und steigenden Energiekosten ergeben. Die Genossenschaft fixiert daher mit Generalunternehmern zum Jahresbeginn die Preise für Standard-Wohnungsmodernisierungen mit identischem Leistungsumfang.

#### 1.5 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Das Risiko des Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da die prognostizierten Sollmieterlöse für 2016 auf der Basis der am 01.01.2016 geltenden mietvertraglichen Vereinbarungen hochgerechnet sind. Zum 31.12.2015 war ein modernisierungsbedingter temporärer Leerstand von fünf Wohneinheiten zu verzeichnen. Zusätzliche Sollmieterlöse ergeben sich aus der kalkulierten Anzahl von 80 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2016 infolge von Mieterwechseln sowie aus geplanten Mietanpassungen gemäß Mietspiegel

im Laufe des Jahres 2016. Die Umsatzerlöse 2016 aus den zum 31.12.2015 noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern (TEuro 1.614,9) sind als sicher einzustufen, da ihnen bereits in 2015 vereinnahmte erhaltene Anzahlungen (TEuro 1.757,5) gegenüberstehen.

Das Risiko des ungewollten Überschreitens des für 2015 kalkulierten Instandhaltungskostenbudgets (TEuro 3.300,0) ist gering, da bei der Aufstellung des Wirtschafts- und Investitionsplanes für 2016 in Höhe von TEuro 2.077,5 bereits verbindliche Angebote für diverse geplante Maßnahmen vorlagen und weitere TEuro 930,0 Teilbudgets betreffen, die aufgrund langjähriger Erfahrungswerte zielgenau eingeschätzt werden können.

#### 1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Am 31.12.2015 werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in einem Umfang von TEuro 145,2 ausgewiesen. Mietforderungen (TEuro 9,7) sind durch Geschäftsguthaben der Mieter gedeckt, die restlichen Forderungen (TEuro 135,5) bestehen zu TEuro 60,0 aus Rücklagenanteilen an Wohnungseigentümergeinschaften und zu TEuro 66,9 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 2016 kalkulierten Zinseinnahmen (TEuro 2,2) des Unternehmens sind anhand der vertraglich vereinbarten Zinsstaffel für mehrjährige Anlagen liquider Mittel von TEuro 530,5 berechnet. Diese Mittel werden bis auf weiteres nicht zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs benötigt. Das Anlageinstitut ist dem Einlagensicherungsfond in Deutschland angeschlossen.

In 2016 werden keine der zum 31.12.2015 ausgewiesenen Darlehen prolongationsfällig. Ein Zinsänderungsrisiko durch verschlechterte Anschlussfinanzierungen gibt es somit nicht. Ein Darlehen (Stand 31.12.2015: TEuro 55,7) wird in 2016 planmäßig voll getilgt, der restliche Darlehensbestand verfügt über Restlaufzeiten der Zinsbindung zwischen 2,9 und 9,2 Jahren. Zum 30.04.2016 werden TEuro 256,5 der im Jahresabschluss zum 31.12.2015 ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten aus einem Darlehen der öffentlichen Hand umfinanziert, wodurch sich Zinersparnisse von ca. TEuro 2,2 p. a. errechnen. Die Restlaufzeit wird neu festgelegt auf 13,25 Jahre bei Volltilgung.

Der zum 31.12.2015 ausgewiesene Darlehensbestand ist langfristig zinsgesichert und birgt keine Risiken.

## 2. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

### **III. Chancenbericht**

Laut dem Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Stuttgart (Ausgabe 2012) wird sich die Anzahl der Haushalte aufgrund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit einhergehenden zunehmenden „Versingelung“ in der Landeshauptstadt Stuttgart deutlich erhöhen. Es werden dadurch mehr Wohnungen als heute benötigt. Bereits heute gehen unterschiedliche Berechnungen von einem Bedarf zwischen 1.800 und 3.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr aus.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im bezahlbaren 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 Marktposition.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Wohnungsbestände des Unternehmens (Euro 7,27/qm) liegt unter der durchschnittlichen Miete der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Stuttgart (Euro 8,44/qm) und weit unterhalb der gängigen Durchschnittswerte bei Neuvermietungen in Stuttgart (Euro 10,90/qm) im Segment mit mittlerem Wohnwert. Darin ist ein erhebliches zusätzliches Ertragspotential des Unternehmens zu erkennen.

Der weit unterdurchschnittliche Mietenmultiplikator der genossenschaftlichen Gebäudebestände (4,15) weist auf erhebliche stille Reserven und damit auf Beleihungsspielräume im Unternehmen hin. Zusammen mit dem niedrigen statischen Verschuldungsgrad von 51,3 % 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 können Zinsanpassungsrisiken resultieren, denen die Genossenschaft jedoch durch festverzinsliche Darlehen mit langfristigen Laufzeiten nicht ausgesetzt ist.

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

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

# Jahresabschluss 2015



**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

Aktiva	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen an Rechten		12.911,51	10.987,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.264.192,45		22.162.138,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.090.836,44		1.134.812,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	53.730,00		53.730,00
Technische Anlagen und Maschinen	793.873,00		851.758,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.594,14		87.020,14
Bauvorbereitungskosten	8.829,80	23.288.055,83	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	256.536,00		256.536,00
Sonstige Ausleihungen	5.953,59	262.489,59	7.022,90
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>23.563.456,93</b>	<b>24.564.005,64</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.614.939,68		1.585.073,95
Andere Vorräte	7.373,98		6.719,36
Geleistete Anzahlungen	75.003,00	1.697.316,66	74.785,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.730,36		4.469,93
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	550,96		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	134.950,74	145.232,06	158.348,91
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		777.559,12	3.842.810,77
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.620.107,84</b>	<b>5.672.207,92</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	7.701,27		9.903,67
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	793,98	8.495,25	1.907,60
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>8.495,25</b>	<b>11.811,27</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.192.060,02</b>	<b>30.248.024,83</b>
Treuhandvermögen		5.182,68	5.180,60

Passiva	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.000,00		74.720,00
der verbleibenden Mitglieder	1.765.400,00		1.744.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(3.880,00)		(0,00)
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.120,00	1.834.520,00	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	1.798.616,26		1.797.737,64
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(878,62)		(10.177,66)
Bauerneuerungsrücklagen	1.379.210,67		1.379.210,67
Andere Ergebnisrücklagen	12.204.294,90	15.382.121,83	12.204.294,90
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Gewinnvortrag	87.948,40		65.610,23
Jahresüberschuss	8.786,20		101.776,63
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-878,62	95.855,98	-10.177,66
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.312.497,81</b>	<b>17.357.812,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	321.858,00		282.979,00
Sonstige Rückstellungen	210.984,86	532.842,86	411.246,26
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>532.842,86</b>	<b>694.225,26</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.847.452,58		8.614.188,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.203.225,76		1.292.350,39
Erhaltene Anzahlungen	1.757.527,82		1.741.489,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.378,71		29.870,33
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	467.822,81		477.159,33
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		846,50
Sonstige Verbindlichkeiten	43.311,67	8.346.719,35	40.082,72
davon aus Steuern	(16.039,10)		(19.706,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(258,47)		(254,13)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>8.346.719,35</b>	<b>12.195.987,16</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.192.060,02</b>	<b>30.248.024,83</b>
Treuhandverbindlichkeiten		5.182,68	5.180,60

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

	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	7.016.724,81		7.047.853,94
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>127.578,22</u>	7.144.303,03	123.504,57
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		29.865,73	-104.607,39
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		95.749,31	131.545,21
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.861.534,26		4.730.939,88
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.922,46</u>	4.863.456,72	1.922,46
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.406.461,35</b>	<b>2.465.433,99</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	480.529,86		499.037,08
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>110.347,57</u>	590.877,43	114.221,24
davon für Altersversorgung		(19.182,22)	(12.747,08)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.032.685,90	1.034.925,60
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		305.991,73	302.692,11
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		130,69	151,85
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		10.041,99	94.228,23
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		288.425,38	322.329,23
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(38.415,75)	(24.564,74)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>198.653,59</b>	<b>286.608,81</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	-1,27
<b>Sonstige Steuern</b>		189.867,39	184.833,45
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>8.786,20</b>	<b>101.776,63</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		87.948,40	65.610,23
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		878,62	10.177,66
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>95.855,98</b>	<b>157.209,20</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- u. 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 ein gewährtes Arbeitgeberdarlehen, das zum Rückzahlungsbetrag bewertet ist.

Bei „Anderen Vorräten“ werden 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 werden gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,89 % (Stand: Monatsende Dezember 2015, 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 erfolgt 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 1.614.939,68 (Vorjahr Euro 1.585.073,95) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 550,96 resultierten aus der Verrechnung von Verwaltungskosten und Verrechnung von Vorsteuern im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft von der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Die ausgewiesenen Forderungen hätten auch unter der Position sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen werden können.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ haben Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 60.034,23 (Vorjahr Euro 56.712,02) 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

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

Verbindlichkeiten gegenüber  
verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden in 2015 nicht. Im Vorjahr (Euro 846,50) resultierte die Verbindlichkeit aus der Verrechnung von Vorsteuern im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organshaft 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 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.847.452,58 (8.614.188,24)	679.493,64 (857.284,42)	2.240.128,57 (3.128.534,49)	1.927.830,37 (4.628.369,33)	4.847.452,58 (8.614.188,24)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.203.225,76 (1.292.350,39)	93.828,53 (89.765,78)	419.392,70 (400.060,20)	690.004,53 (802.524,41)	1.203.225,76 (1.292.350,39)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.757.527,82 (1.741.488,65)	1.757.527,82 (1.741.488,65)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.378,71 (29.870,33)	27.378,71 (29.870,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	467.822,81 (477.159,33)	403.293,89 (404.883,11)	64.528,92 (72.276,22)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (846,50)	0,00 (846,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	43.311,67 (40.082,72)	43.311,67 (40.082,72)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.346.719,35 (12.195.986,16)</b>	<b>3.004.834,26 (3.164.221,51)</b>	<b>2.724.050,19 (3.600.870,91)</b>	<b>2.617.834,90 (5.430.893,74)</b>	<b>6.050.678,34 (9.906.538,63)</b>	

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

GPR=Grundpfandrecht

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Sonstige Steuern

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2015 Euro 38.415,75 (Vorjahr: Euro 24.564,74) an Aufwendungen.

**D. Sonstige Angaben**

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

Das Antragswahlrecht (§ 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008) auf die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand nach § 28 Abs. 4-10 KStG wurde wahrgenommen.

Die Genossenschaft hat die weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 beantragt. Rückstellungen oder Verbindlichkeiten zur Abgeltung von EK02-Beständen sind daher im Jahresabschluss nicht enthalten.

Zum 31.12.2015 besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von Euro 162.011,75 (Vorjahr: Euro 231.491,31) 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 2015 erwirtschaftete die VEG einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 539,53 (Vorjahr: Fehlbetrag Euro 217,70) und weist einen Bilanzgewinn von Euro 85.486,88 aus (Vorjahr: Bilanzgewinn Euro 84.947,35).

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2015		
Anfang 2015	1.256	Mitglieder
Zugang 2015	87	Mitglieder
Abgang 2015	65	Mitglieder
Ende 2015	1.278	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um Euro 20.760,00 vermehrt.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um Euro 24.640,00 vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf Euro 1.769.280,00.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

Axel Schaefenacker (Vorsitzender)  
Ingeburg Kelsch

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Christian Schudnagies (Vorsitzender)  
Jürgen Schäfer  
Volker Fernath  
Karl-Heinz Siegle  
Manfred Mögle  
Constanze Giesing (bis zum 07.05.2015)

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

Stuttgart, den 29. März 2016

Der Vorstand

A. Schaefenacker

I. Kelsch



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

Rottweiler Straße 3

70563 Stuttgart

Telefon 0711 737343-0

[www.filderbau-eg.de](http://www.filderbau-eg.de)