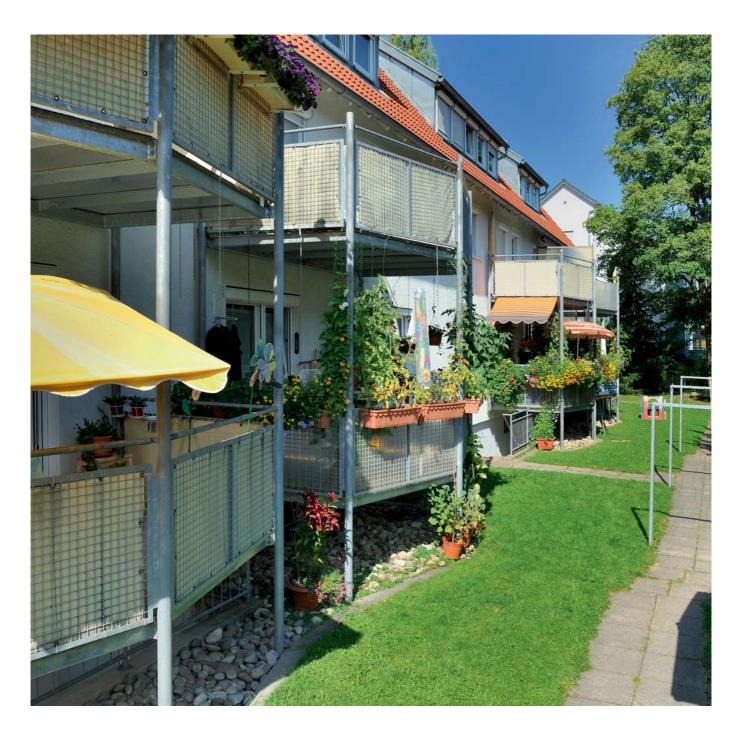
Geschäftsbericht 2016



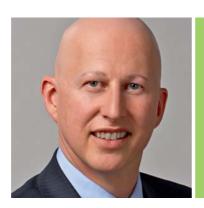




Impressionen 2016



Vorwort	4
Die Entwicklung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG	6
Organe der Genossenschaft	10
Bericht des Vorstands	12
Mitgliederversammlung	12
Seniorenfest	14
Modernisierungen/ Sanierungen/ Ausblick 2017	16
Wohnprojekt Körschstraße	20
Gäste- und Ferienwohnung	22
Informationen rund ums Wohnen	24
Bericht des Aufsichtsrates	26
Unternehmensbericht	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	34
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	36
IV. Finanzielle Leistungsindikatoren	43
C. Nachtragsbericht	44
Jahresabschluss zum 31.12.2016	45
Bilanz	46
GuV	48
Anhang	49



Axel Schaefenacker
hauptamtliches Vorstandsmitglied

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

wir freuen uns, Ihnen die wirtschaftliche Entwicklung, die aktuellen Zahlen zum 31. Dezember 2016 sowie die Höhepunkte des Jahres 2016 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

Auch nach unserem Jubiläum von 70 Jahren Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG im Vorjahr geht es unvermindert und mit voller Kraft weiter. Niemals nachlassen und die Aufgaben mit Beharrlichkeit angehen, das ist das Credo, das uns jeden Tag aufs Neue antreibt. Nur so gelingt es uns, die erfolgreichen und wirtschaftlich stabilen Jahre der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Viele Mitglieder hielten und halten uns lange die Treue, dies ist ein Zeichen von Vertrauen und bestätigt uns in unserer Arbeit. Jedes Jahr ehren wir deshalb im Rahmen der Mitgliederversammlung die Mitglieder oder Mieter, die seit 50 oder sogar 60 Jahren Mitglied oder Mieter der Genossenschaft sind. Unsere Mitglieder fühlen sich bei uns wohl. Das erfüllt uns mit Stolz.

Veranstaltungen außerhalb der alltäglichen Wohnungsverwaltung sorgen für den wichtigen Kontakt zu den Mitgliedern. Diese Erlebnisse schaffen Gemeinsamkeiten und sind aus diesem Grunde auch sehr beliebt

So war die erstmalig am 20. Oktober 2016 ausgerichtete Seniorenfeier in der Alten Kelter in Vaihingen vom Fleck weg ein großer Erfolg. Bei Kaffee und Kuchen ergaben sich anregende Unterhaltungen, umrahmt wurde die Feier von der Götz-Wendlandt-Combo, die die Anwesenden mit zahlreichen musikalischen Evergreens begeisterte.

Die Mitgliederversammlung am 12. Mai 2016, zu der der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Schudnagies und der Vorstandsvorsitzende, Herr Schaefenacker, 138 Mitglieder nebst 45 Gästen begrüßten, hatte als besonderen Gast die Bundeskanzlerin Angela Merkel alias Marianne Schätzle. In Ihrer amüsanten Persiflage berichtete sie aus ihrem spannenden Alltag im Kanzleramt.

Als wichtiges Bindeglied hat sich unsere mit neun weiteren Stuttgarter Wohnungsunternehmen herausgegebene Mitgliederzeitschrift Weit-Blick etabliert. Dreimal im Jahr erfahren Sie viel Wissenswertes rund ums Wohnen, rund um Stuttgart und natürlich rund um die Vereinigte Filderbaugenossenschaft.





Unsere Gästewohnung erfreut sich überaus großer Beliebtheit, allerdings mehr bei Besuchern "außerhalb" der Sphäre unserer Genossenschaft. Wir würden uns durchaus über eine stärkere Nutzung durch die Mitglieder bzw. deren Verwandte oder Freunde freuen. Auch bei Großsanierungsmaßnahmen, denen Sie lieber aus der Distanz beiwohnen, ist die Gästewohnung eine prima Ausweichlösung. Bitte reservieren Sie Termine mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf, am besten über unser Belegungsportal auf der Homepage im Internet.

Das Wohncafé in Plieningen beherbergt regelmäßig das RepairCafé sowie Veranstaltungen der VHS. Ein wöchentlicher Spielenachmittag rundet das Angebot ab.

Der zentrale Punkt der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist neben allen Veranstaltungen natürlich die Modernisierung und Verbesserung der Wohnungen und Gebäude sowie deren Umfeld. Insbesondere an den Standorten Fasanenhofstraße/Freytagweg, Herschelstraße und im Franztaler Weg wurden erhebliche Anstrengungen und Investitionen getätigt mit Ergebnissen, die sich sehen lassen können.

Mit insgesamt 3,6 Millionen Euro an Investitionen im Geschäftsjahr 2016 wurde eine neue Rekordmarke erzielt, sämtlich aus eigenen Mitteln ohne Darlehensaufnahme finanziert. Somit wurden 64 Prozent der Mieteinnahmen des Jahres 2016 unmittelbar in den Bestand reinvestiert. Wie in den Vorjahren wird trotzdem ein Bilanzgewinn von rund Euro 83.900 ausgewiesen, um den Mitgliedern eine Dividendenausschüttung in der gewohnten Höhe vorschlagen zu können.

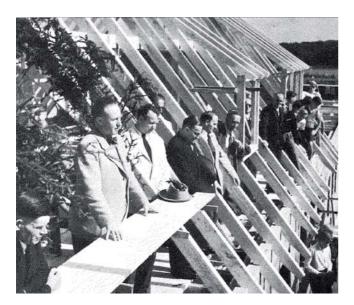
Diesen Unternehmenserfolg verdanken wir vor allem unseren engagierten Mitarbeitern/-innen sowie unseren verlässlichen Geschäftspartnern. Wir sprechen an dieser Stelle einen ausdrücklichen Dank aus und freuen uns gemeinsam auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit zum Wohl unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

A. Schaefenacker







Die Entwicklung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

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.





Zahlen und Fakten:	
Gründungsjahr:	1946
Mietwohnungen:	1.003
Mitglieder:	1.280
Genossenschaftsanteile:	10.938
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart

Sieben Jahrzehnte | Ein Rückblick

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.

> Die Zahl der Flüchtlinge, die in Büsnau 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 Büsnau blicken.

1957 - 1966 Mittlerweile zählt die Genossenschaft 600 Mitglieder. Weitere Wohneinheiten wie beispielsweise im Eisenauer Weg entstehen und lassen die Genossenschaft weiter wachsen.

> 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.

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 Büsnau fertiggestellt. Andere, aus der Gründungszeit stammende Gebäude werden 1985 einer umfassenden Begutachtung unterzogen. Die alten Gebäude im Eisenauer Weg, am Büsnauer Platz und in der Bärenseestraße werden zum Abriss freigegeben. In den Folgejahren entstehen hier neue und moderne Wohneinheiten mit einer Verdichtung des Bestandes.

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.

1947 - 1956

1967 - 1976

1977 - 1986

1987 - 1996

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 - 2017

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 Wohnkomforts 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 Großereignis herangewachsen.

Ein Kinderfest und ein Seniorenfest wurden ins Leben gerufen sowie eine Mitgliederzeitschrift für den besseren Kommunikationsfluss eingeführt. Das Wohncafé in Plieningen hat sich als Treffpunkt etabliert. 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 Schaefenacker

Dipl Betriebswirt

Vorstand (nebenamtlich)



Ingeburg Kelsch Kfm. Angestellte

Aufsichtsrat



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

Mitarbeiter

Vorstandsassistenz



Christina Tsolakidou

Rachelor of Arts

Rechnungswesen und Controlling



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

Wohnungsbewerbungen



Gisela Höschele

Auszubildende Immobilienkaufmann/-frau



Patrick Engel



Miriam Schneider

Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung



Sylvia Tränkle



Mathias Zink
Bachelor of Science



Kai Blüme

Empfangssekretariat



Andrea Erhardt



Jasmin Traub

In Elternzeit



Nathalie Hirneise
Bachelor of Arts (BWL)



Auf einen Blick

Tag der Veranstaltung12. Mai 2016Uhrzeit18:00 – 21:00 UhrOrtBürgerhaus Möhringen

Stimmberechtigte Mitglieder 138 **Gäste und Begleitpersonen** 45

Unterhaltungsprogramm Marianne Schätzle



Das Event - 70 Jahre Filderbaugenossenschaft

Dieser Tag war für uns ein besonderer Höhepunkt, denn 2016 feierte die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ihr 70-jähriges Jubiläum!

Einmal jährlich findet die Mitgliederversammlung statt, bei der die Mitglieder zusammenkommen, um sich über die Entwicklung und den aktuellen Stand der Genossenschaft zu informieren. Sowohl die Mitglieder als auch deren Partner und Partnerinnen sollen die Möglichkeit haben, daran teilzunehmen. Wir bieten einen kostenlosen Shuttle-Service von unterschiedlichen Standorten aus an. Zudem gibt es ein Unterhaltungsprogramm, um eine heitere Atmosphäre zu schaffen.

Unser Anliegen ist es, die Mitgliederversammlung für alle Altersklassen attraktiv zu gestalten. In 2016 besuchte uns ein besonderer Gast. Die Kanzlerin Angela Merkel alias Marianne Schätzle erschien und berichtete uns über ihren spannenden Alltag als Bundeskanzlerin. Ein leckeres Buffet war ebenfalls fester Bestandsteil der Veranstaltung.

Mitgliederversammlung

Offizieller Teil

Am 12. Mai 2016 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies, 138 stimmberechtigte Mitglieder sowie 45 Begleitpersonen und Gäste zur Mitgliederversammlung. Nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit der Versammlung, gedachte die Mitgliederversammlung der verstorbenen Mitglieder mit einer Schweigeminute. Danach wurden Mitglieder für ihre 50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft geehrt.

Bericht des Vorstands

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2015. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von über 3,6 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen großer Teile des Gebäudeund Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 57,70 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaefenacker legte die Bilanzsumme zum 31.12.2015 von rund 25,7 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 66,1 % der Bilanzsumme dar. Der Branchendurchschnitt liegt vergleichsweise bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2015 zudem einen Bilanzgewinn von rund Euro 95.856. Aus diesem Gewinn des Jahres 2015 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 69.740,80 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaefenacker berichtete zudem über die investiven Maßnahmen im Geschäftsjahr 2015 wie beispielsweise die Sanierungstätigkeit in der Fasanenhofstraße 74/78 und Freytagweg 20/30 sowie die aufwändigen Neugestaltungen der Außenanlagen in der Eulerstraße 31 a+b und in der Körschstraße 28, 40 und 44.



Axel Schaefenacker Vorstandsvorsitzender



Dr. Christian Schudnagies Aufsichtsratsvorsitzender



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

Bericht des Aufsichtsrates

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

Bericht über die gesetzliche Prüfung

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

Wahlen

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2015 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Karl-Heinz Siegle und Jürgen Schäfer. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Zudem stellte sich Frau Michaela Schulz aus der Mitgliederversammlung zur Wahl und wurde von den Mitgliedern erstmals in das Gremium berufen.



Ehrung für
50-jährige
Mitgliedschaft:
Waltraud Maldonado
Jost Romberger
Ernst Knorr

Karl Nowak

60-jährige
Mitgliedschaft:
Richard Illner
Arthur Kirbus
Josef Schabert
Gustav Klenk

Ehrung für







Seniorenfest

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

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

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









Modernisierungen

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Instandhaltung rund TEuro 3.602,7 aufgewendet.

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

Maßnahmen 2016

In 2016 lag der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf den Fassadenarbeiten in der Fasanenhofstraße 74/78 und im Freytagweg 20/30. Neue, größere Vorstellbalkone wurden angebracht, das Gebäude erhielt eine komplett neue Abdichtung, den Abschluss bildete eine Neubeschichtung der Fassaden mit neuem Farbkonzept. Auch in der Herschelstraße 6a - d und 8a – d sorgt die aufwändige Gebäudeabdichtung dafür, dass feuchte Keller der Vergangenheit angehören. Die Fassadenneubeschichtung und die Neugestaltung der Grünanlagen geben der Wohnanlage nun ein ansprechendes Äußeres. Im Franztaler Weg 2 und 4 erfolgten eine Fassaden- und Balkonsanierung, die Erneuerung des Abwasserleitungssystems sowie eine Dachsanierung.

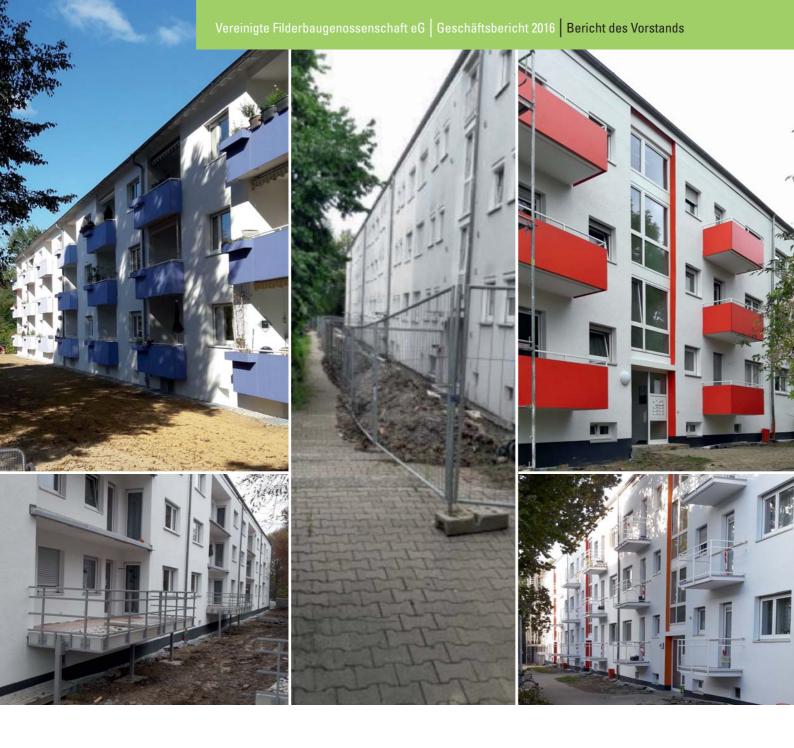
Für diverse andere Arbeiten wurden weitere erhebliche Mittel aufgewendet.



Details:

 Schönh 	neitsreparaturen	Euro	31.600
(zur Wi	edervermietung der Wohnungen)		
 Verkehi 	rssicherungsmaßnahmen	Euro	2.251
 Modern 	nisierung einzelner Wohnungen	Euro	489.931
(Fußbo	denbeläge, Zimmertüren,		
Verbes	serung des Elektrostandards)		
• Laufen	de, ungeplante Instandhaltung	Euro	286.156
• Großsa	nierungsmaßnahme (VE 17/18)	Euro	971.581
• Weiter	e geplante Einzelmaßnahmen	Euro	1.821.158

Summe Euro 3.602.677



Sanierungsmaßnahmen Herschelstraße, Fasanenhofstraße I Freytagweg

Fasanenhofstraße 74/78 | Freytagweg 20/30:

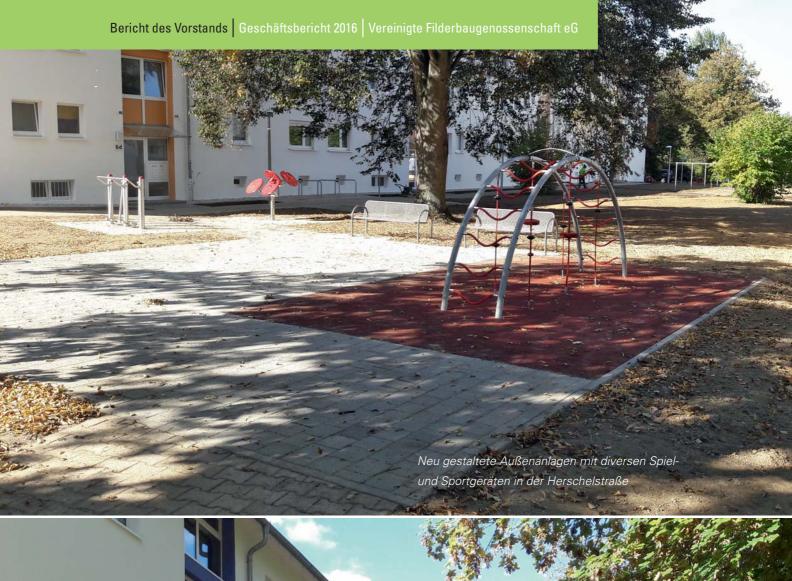
- Gebäudeabdichtung und Erneuerung der Drainagen
- Anbau neuer Vorstellbalkone
- Fassadenrenovierung mit neuem Farbkonzept

Gesamtinvestition: Euro 971.581 **Wohneinheiten:** 52

Herschelstraße 6a – d, 8a – d:

- Gebäudeabdichtung und Erneuerung der Drainagen
- Neugestaltung der Außenanlagen mit Installation von Spiel- und Sportgeräten
- Balkonsanierung
- Fassadenrenovierung mit neuem Farbkonzept
- Einbau neuer Kellerfenster
- Treppenhausanstrich

Gesamtinvestition: Euro 489.102 **Wohneinheiten:** 52





Sanierung Franztaler Weg 2 und 4

Umfangreiche Umgestaltungen am Franztaler Weg 2 und 4 in Büsnau zählten ebenfalls zu den großen Projekten des Jahres 2016. Ausgeführt wurden:

- Erneuerung sämtlicher Fenster, Wohnungseingangstüren und Hausvordächer
- Dachsanierungen gemäß EnEV
- Sanierung des Abwasserleitungsnetzes
- Gebäudeabdichtung
- Balkon- und Betonsanierung
- Fassadenrenovierung mit Farbkonzept
- neue Außenbeleuchtung und Blitzschutz
- Treppenhausrenovierung
- Neugestaltung der Außenanlagen

Gesamtinvestition: Euro 689.186 **Wohneinheiten:** 28

Das Gesamtprojekt wird in 2017 fortgeführt mit dem Abschluss der GaLaBau-Arbeiten.







Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,44 Millionen Euro geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierungsmaßnahme in der Kurt-Schumacher-Straße 190 a + b und 184 a – c mit insgesamt 38 Wohneinheiten. Die Maßnahme umfasst vor allem die Sanierung der Versorgungsstränge der Bäder und Toiletten, die Verbesserung der Elektroinstallationen, die Abdichtung der Gebäudekörper sowie Fassadenrenovierungen.

Hierfür sind ca. TEuro 1.500,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 270,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 500,0 geplant. Für Verkehrssicherungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen kalkulieren wir mit TEuro 45,0. Für Fensteraustausch, Dacherneuerungen, Abwasserkanalsanierungen, Gebäudeabdichtungen und landschaftsgärtnerische Gestaltungen sowie diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind TEuro 1.125,0 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 Behinderung im Großraum Stuttgart ins Leben zu rufen. Ältere Menschen sollen so lange und so gut wie möglich in der eigenen Wohnung und in ihrem gewohnten Stadtteil leben können. Neben der qualitativ hochwertigen und kundenorientierten

Versorgung soll eine optimale soziale Wohnqualität erreicht werden, die der Gefahr der Vereinsamung entgegenwirkt.

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

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



Auf einen Blick Standort: Wohnungsbestand vor Ort: Eröffnung:

Körschstraße 44 | Stuttgart-Plieningen 49 Wohneinheiten 17. Oktober 2012

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 2016 fanden sechs RepairCafé-Treffen statt, die zahlreiche Besucher und Reparaturfreudige ins Wohncafé gelockt haben. Für 2017 sind bereits weitere Termine in Planung. Das RepairCafé findet 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 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 miteinbringen, eventuell sogar selbst Ideen für eine Nachmittagsgestaltung haben. Nur gemeinsam können wir es schaffen, das Wohncafé als Nachbarschaftstreff weiterhin attraktiv zu halten.





Gäste- und Ferienwohnung

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

Gelegen im Orionweg 10A im Stadtteil Dürrlewang, bietet sie den Gästen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der S-Bahn oder der neuen Anbindung an das Stadtbahnnetz in unmittelbarer Nähe.

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 2016 war die Wohnung überwiegend das ganze Jahr ausgebucht. Vor allem zeigt sich, dass sich zunehmend ein Kreis an Stammgästen entwickelt hat. Die Wohnung ist bereits für das Jahr 2017 fast durchgängig vermietet. Es empfiehlt sich, eine Buchung im Regelfall mindestens 5 – 6 Monate im Vorfeld zu tätigen.

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

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















Informationen rund ums Wohnen

Mieterzeitung "WeitBlick"

Wir informieren Sie!

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



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

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

WeitBlick-Leserreisen

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



Dieses Jahr führt die nächste Reise durchs Oberschwäbische zur Insel Mainau. Weitere Informationen folgen in der nächsten WeitBlick-Ausgabe.



Wohnen & Leben

Infos zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften in Stuttgart finden Sie auf der Homepage der Marketinginitiative Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften:

www.stuttgarter-wohnungen.info

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

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

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



Mit einem Klick

Für alle Mieter und Mitglieder, die sich im Netz über Aktuelles rund ums Wohnen bei der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG informieren möchten, bietet sich unsere Homepage www.filderbau-eg.de an.

Allgemeine Anfragen 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.



Wir informieren Sie über die aktuellen Unternehmensdaten und ermöglichen einen Blick auf die derzeit freien Wohnungen. Allen Interessenten stehen die drei letzten "WeitBlick"-Ausgaben, die aktuellen Notfallpläne und Infos über kommende Veranstaltungen zur Verfügung.



Nach den Bestimmungen der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche wie mündliche Berichte ausführlich über die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden jeweils in getrennter Abstimmung gefasst und protokolliert. Im Jahr 2016 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu sieben 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 2016 waren die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015, der dazugehörige Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2016, die Planungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in 2016 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2015, die Neufassung der Satzung, die Situation der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH, das Bündnis für Wohnen in Stuttgart, die Vorlage von Gebäudesteckbriefen sowie eine Zielmietenvereinbarung für den Wohnungsbestand. 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 2016 nachgekommen. Zu sämtlichen Beratungsgegenständen erfolgten entsprechende Beschlüsse. Die Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Die gesetzliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungsund Immobilienunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte vom 11. Juli bis 29. Juli 2016. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 2. September 2016 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 2015 entsprachen der Ordnungsmäßigkeit. Beanstandungen ergaben sich keine.

Den Jahresabschluss 2016 mit Anhang hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der vom Vorstand vorgeschlagenen unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen sowie der Gewinnverteilung stimmt der Aufsichtsrat zu und bittet die Mitgliederversammlung, die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen zu billigen, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern für die im Jahr 2016 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 08. April 2017

Dr. Christian Schudnagies

Vorsitzender des Aufsichtsrates



A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart. Sie wurde am 03. 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 12. Mai 2016 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 26. September 2016) widmet sich die Genossenschaft vorrangig der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechtsund 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
2016	1.280	10.938

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2007 11.000 10.800 10.600 10.400 10.200 10.000 9.800 9.600 9.400 9.200 9.000 2012 2014 2007 2008 2009 2010 2011 2013 2015 2016 Die Genossenschaft unterhält keine Zweigniederlassungen. Das Geschäftsgebiet ist jedoch nicht auf das Stadtgebiet Stuttgart begrenzt. Die Genossenschaft besitzt Objekte an den Standorten Filderstadt-Bernhausen sowie in den Stuttgarter Stadtteilen Büsnau, Möhringen, Dürrlewang, 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 31.12.2016 fünf Vollzeitangestellte, vier Teilzeitkräfte, zwei Auszubildende und einen Hauswart in geringfügigem Umfang.

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

Das Unternehmen wird steuerlich als "Vermietungsgenossenschaft" mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis veranlagt und hat die weitere Anwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27.12.2007 geltenden Fassung beantragt.

II. Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Im Rahmen der Portfoliostrategie werden gemäß eines mehrjährigen Investitionsplans 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

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentschaftswahl, Terroranschläge), um nur die wichtigsten zu nennen. Jedes Ereignis für sich allein ist geeignet, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen.

Dennoch zeigte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg mit einer erwarteten Zunahme von 1,8 % recht robust. Die Stimmungsindikatoren sind positiv, für 2017 wird wiederum eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg zwischen 1,5 % und 1,8 % prognostiziert. Verglichen mit der Prognose der Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht mit einem bundesweit realen Wachstum von 1,4 % für 2017 zeichnet sich im Südwesten eine überdurchschnittliche Dynamik ab. Begünstigt

von der Niedrigzinspolitik hat sich hierzulande der Konsum zum Wachstumsmotor entwickelt. Passend dazu stieg der Geschäftsklimaindex des ifo-Institutes, der die Erwartungen für die Zukunft wiedergibt, im März 2017 auf den Wert von 112,3 an. Die aktuelle Geschäftslage wird als sehr stark eingeschätzt, stellt dieser Wert doch die höchste Marke seit Juli 2011 dar.

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

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auf das gesamte Jahr 2016 bezogen, zeichnet sich ein Rückgang von ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr ab. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den

ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht. Damit setzt sich ein seit 2010 ungebrochener Trend der stetigen Rückgänge der Insolvenzen fort.

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

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

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

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

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist insbesondere die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst

nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Der Leitzins hat jedoch keinen direkten, unmittelbaren Einfluss auf die Zinsen für Baufinanzierungen. Im Gegenteil: Wenn er steigt oder sinkt, dann waren die Bauzinsen meist schneller und sind ihm bereits vorausgeeilt. Die EZB kündigt Änderungen am Leitzins in der Regel lange Zeit, bevor sie ihn tatsächlich ändert, an. So stellt sich der Markt bereits darauf ein, und die Baufinanzierungszinsen beginnen dementsprechend schon vor der Änderung die entsprechende Richtung einzuschlagen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Viele Zinsexperten erwarten daher für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Brennpunkt Stuttgart

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

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

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

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

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

Der Bedarf an preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll verstärkt durch den Neubau von Sozialwohnungen gedeckt werden. Um Neubauzuwächse in der benötigten Größenordnung zu realisieren, ist die Erhöhung der Siedlungsdichte unerlässlich. Dazu müssen jedoch die Widerstände gegen den Abriss von Bestandsgebäuden aufgegeben werden. Kontraproduktiv sind das Festhalten an teilweise aus der Vorkriegszeit stammenden baurechtlichen Vorgaben, die effiziente Grundstücksausnutzungen verhindern. Rahmenpläne, Bürgerbeteiligungen, Egoismen von Anwohnern sowie eine minderheitsgestützte Betroffenheitsdemokratie sind ebenfalls wenig hilfreich, um die ausgerufenen Neubauziele auch wirklich zu erreichen. Nach Einschätzung der Verwaltung beträgt der jährliche Neubaubedarf ca. 1.800 Wohn-einheiten. Davon sollen 600 Wohneinheiten im Wege des sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden. Der tatsächliche Bedarf an geförderten Wohnungen ist allerdings höher, denn gleichzeitig fallen jährlich ca. 450 Wohnungen aus der Sozialbindung durch Zeitablauf heraus. Im Jahr 2015 wurden immerhin 278 Anträge auf städtische Förderung einer Neubauwohnung gestellt.

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

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

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

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

Wir freuen uns über dieses Ergebnis, das unsere Arbeitsgemeinschaft mit der Verwaltungsspitze der Stadt Stuttgart ausgehandelt hat. Nun befinden wir uns in gespannter Erwartung, wann die ersten Neubaugebiete zur Verteilung anstehen und inwieweit wir als Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG daran partizipieren werden. Es wurde ein zweijähriger Evaluierungszeitraum vereinbart, um zu prüfen, inwieweit die Vertragspartner ihre Zusagen aus dem Bündnispapier einhalten.

Wohnungsgenossenschaften Wir verfolgen ohnehin bereits seit Jahren das Konzept des bezahlbaren Wohnens. Mit unseren günstigen Durchschnittsmieten, die deutlich unter den Vergleichswerten des Stuttgarter Mietspiegels rangieren, versorgen wir die Zielgruppen mit preiswertem Wohnraum. Dennoch ist es uns gelungen, mit dem Bündnis für Wohnen das rein kommerzielle Immobilien-Gewerbe auszubremsen. Jahrelang wurden attraktive Grundstücksflächen von renditegierigen Bauträgern zu Höchstpreisen abgegriffen und mit teuren Eigentumsmaßnahmen vermarktet. Dies führte zu dem heutigen Preisniveau am Stuttgarter Grundstücks- und Immobilienmarkt und machte den Mietwohnungsbau im preisgünstigen und somit bezahlbaren Segment unmöglich. Wenn es die Stadt Stuttgart als Bündnispartner ernst meint, kann hier eine echte Wende eingeleitet worden sein.

Im aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel 2017/2018 liegt das mittlere Kaltmietenniveau der "mietspiegelrelevanten" Wohnungen (3.335 Bestandswohnungen) in Stuttgart bei Euro 8,95 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG beträgt am 31.12.2016 Euro 7,52 je qm und somit 16 % weniger. Dennoch investiert die Genossenschaft in jedem Geschäftsjahr rekordverdächtige Beträge, um unseren Mitgliedern laufend modernisierte und mit zeitgerechtem Komfort ausgestattete Wohnungen und damit ein sicheres und angenehmes Zuhause zu bieten. Dieser Aufgabe widmen wir uns auch zukünftig mit voller Kraft.

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2016 insgesamt bewirtschaftet:

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

Von den 1.003 bewirtschafteten Wohneinheiten gelten am 31.12.2016 noch 172 Einheiten als öffentlich gefördert mit Belegungsrechten der Stadt Stuttgart. Bei 81 dieser Einheiten besteht darüber hinaus noch die Preisbindung gemäß der Satzung der Stadt Stuttgart aufgrund § 4 GemO für Baden-Württemberg und § 32LWoFG.

Eine Neubautätigkeit fand in 2016 nicht statt. Für 2017 ist der Abriss und die Neubebauung des Grundstücks Marienstraße 22 in 70794 Filderstadt-Bernhausen vorgesehen. Mit Datum der notariellen Beurkundung vom 22.12.2016 erwarb die Genossenschaft das Mehrfamilienhaus Spöcker Weg 10 in 70567 Stuttgart. Der Nutzen-/Lastenübergang ist für 2017 vereinbart. Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke oder Gebäude verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2016 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergesetz (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)

Die Gebäudeaußenwände wurden mit einer neuen Abdichtung versehen, eine neue Drainage installiert samt der Neuanlage der rund um die Gebäude führenden Drainstreifen, die vorhandenen auskragenden Beton-Balkonplatten wurden abgeschnitten, die verbleibenden Nischenbalkone wurden durch neue Vorstellbalkone ergänzt, womit eine deutliche Grundrissvergrößerung einhergeht. Abschließend erfolgte eine Fassadenrenovierung mit der Neubeschichtung der Außenwände und einer Neuverkleidung der Balkone gemäß dem vorgegebenen Farbkonzept. Aufgewendet wurden insgesamt Euro 971.580,83, wovon für Euro 372.036,88 eine Aktivierungspflicht als nachträgliche Herstellungskosten besteht und Euro 599.543,95 zu Lasten des Instandhaltungsaufwandes anfielen, davon Euro 119.000,00 als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahres 2016.

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

Die Maßnahmen in 2016 umfassten die Neueindeckung des Daches von Haus Nr. 4 gemäß EnEV, die Sanierung des Abwasserkanalnetzes der Liegenschaft, die Erneuerung der Gebäudeabdichtung, die Balkon- und Fassadenrenovierung mit neuen Verkleidungen und der Neubeschichtung

der Fassaden gemäß Farbkonzept, die Neugestaltung der Außenanlagen mit Erneuerung der Außen- und Wegebeleuchtung, die Ertüchtigung des Blitzschutzes sowie die malermäßige Renovierung der Treppenhäuser. Angefallen sind insgesamt Euro 689.185,87, wovon Euro 33.350,00 als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahres 2016 ausgewiesen sind.

Instandsetzung Herschelstraße 6 a – d und 8 a – d, Stuttgart-Dürrlewang (52 WE)

Vor der abschließenden Neugestaltung der Außenanlagen gemäß der Planung der Garten- und Landschaftsbau-Architektin war eine äußerst aufwändige Abdichtung der Gebäudekörper und der Erneuerung sämtlicher Drainageleitungen vorzunehmen. Die seit vielen Jahren zu beklagende Kellerfeuchtigkeit dürfte nach Austrocknung der Wände der Vergangenheit angehören. Im Zuge der Fassadenrenovierung wurden die Kellerfenster ausgetauscht, anschließend erfolgte die Neubeschichtung der Fassaden und Balkonverkleidungen gemäß einem neuen Farbkonzept. Den Abschluss der Gesamtmaßnahme bildete die Neugestaltung der Außenanlagen samt Installation von Sport- und Spielgeräten. Aufgewendet wurden inclusive einer aufwandswirksamen Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahrs 2016 in Höhe von Euro 5.000,00 insgesamt Euro 484.101,74.

Gesamtbetrachtung

Neben den genannten Projekten wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen weitere rund TEuro 1.457,8 aufgewandt. Davon entfielen rund 44,4 % auf zahlreiche andere geplante Großinstandhaltungsmaßnahmen, 33,6 % betreffen Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 19,6 %, das restliche Budget verteilt sich auf die Kosten für Mieterwechsel und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten.

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

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Ertragslage

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
 Hausbewirtschaftung 	1.100,4	810,9	289,5
– Zinsergebnis	-4,3	-28,2	23,9
Summe	1.096,1	782,7	313,4
Verwaltungskosten	-945,5	-919,5	-26,0
Betriebsergebnis	-150,6	-139,8	287,4
Übrige Rechnung	135,8	145,6	-9,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	286,4	8,8	277,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	286,4	8,8	277,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 286.421,92 wird maßgeblich durch das um TEuro 289,5 verbesserte Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Steigerung des Zinsergebnisses um TEuro 23,9 gegenüber dem Vorjahr wird durch gegenläufige Tendenzen bei den Verwaltungskosten (-TEuro 26,0) und bei der übrigen Rechnung (-TEuro 9,8) aufgezehrt. Zusammengefasst fiel das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEuro 287,4 besser aus.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 7.247,7 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 7.016,7 positiv (+TEuro 231,0; entsprechend +3,3 %). Der Zuwachs resultiert mit TEuro 195,4 bei weitem überwiegend aus den bereinigt um Erlösschmälerungen (zeitweilige re-

novierungsbedingte Wohnungsleerstände bei Mieterwechseln bzw. Mietminderungen und -nachlässe aufgrund von Gebrauchsbeeinträchtigungen oder Baumängeln) gestiegenen Sollmieterlösen. Es wurden höhere Mieten bei der Neuvermietung erzielt (TEuro 29,4), aus Mietspiegel-Mietanpassungen (TEuro 71,3) sowie aus der Vollauswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres. Gegenläufig waren Einbußen aufgrund des Wegfalls der Sollstellung einzelner Einheiten (-TEuro 9,6). Für das Jahr 2017 wird mit einem weiteren Zuwachs bei den Sollmieterlösen (ohne Erlösschmälerungen) von TEuro 147,7 (+2,6 %) gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der durch das BilRUG vorzunehmenden Umgliederung einzelner Erträge in die Um-

satzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Berücksichtigt man diesen Umstand, so wurden im Jahr 2016 TEuro 13,2 an Mehrerträgen gegenüber dem Vorjahr vereinnahmt. Diese resultieren aus Mehrerstattungen von Krankenkassen für Ausfälle von Mitarbeitern aufgrund von Erkrankungen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes verringerten sich gegenüber 2015 um TEuro 15,7 (-0,5 %). Im Geschäftsjahr 2017 plant das Unternehmen, TEuro 3.440,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 26,1 höher aus (+2,8 %). Ursächlich sind die gestiegenen persönlichen Aufwendungen (TEuro 31,6). Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-TEuro 5,6) wirkten gegenläufig.

Die erwartete massive Verschlechterung des Zinsergebnisses im Geschäftsjahr 2016 blieb aus. Aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB n.F. ermittelt sich der durchschnittliche Marktzinssatz zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen nun aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (bis 31.12.2015: sieben Geschäftsjahre). Die Folge ist eine spürbare Entlastung des Zinsaufwandes um -TEuro 31,6 gegenüber dem Vorjahr. Trotz deutlich geringerer Zinserträge gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 (-TEuro 7,6) konnte die Unterdeckung beim Kapitaldienst um TEuro 24,0 verringert werden und beträgt in 2016 nur noch -TEuro 4,3.

Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEuro 111,6 (-45,0 %) reduziert werden. Begründet ist die Reduzierung durch die Rückzahlungen von endfälligen Darlehen im Vorjahr in Höhe von TEuro 2.926,1 sowie durch die Zinsdegression infolge der fortschreitenden planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr (TEuro 769,8). Die massiven Einsparungen an Zinsaufwendungen sind neben den gestiegenen Sollmieterlösen mitursächlich für die Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses im Berichtsjahr.

In 2016 war keine Belastung des Ergebnisses durch Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer zu verzeichnen. Im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis rechnet die Genossenschaft nach dem Aufzehren der Verlustvorträge mit ersten Ertragssteuerbelastungen im Geschäftsjahr 2017.

Die Ertragslage ist in 2016 zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum 31.12.2016 beträgt die Eigenkapitalquote 68,2 % (2015: 66,1 %), die Fremdkapitalquote beträgt 31,8 % (2015: 33,9 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt am 31.12.2016 46,8 % (2015: 51,3 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich am 31.12.2016 daraus ein Wert

von 30,1 % (2015: 35,0 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit) beträgt im Berichtsjahr 3,4 Jahre (2015: 5,6 Jahre).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Neuabschlüssen in der Regel zwischen 10 Jahren und 15 Jahren gesichert. Im Jahr 2016 wurde ein städtisches Darlehen mit einer Restschuld von Euro 256.460,35 durch ein Kapitalmarktdarlehen (Euro 250.000,00) ersetzt. Zum Abschlussstichtag 31.12.2016 betragen die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen zwischen 1,9 und 12,6 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2016 wurden aktivierungspflichtige Investitionen im Bereich Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von Euro 372.036,88 getätigt. Zudem fielen Bauvorbereitungskosten für das Projekt "Abriss und Neubau Marienstraße 22 in 70794 Filderstadt" an. Aus einem Grundstücksankauf im Dezember 2016 waren Maklerund Notargebühren in Höhe von Euro 19.213,38 als geleistete Anzahlungen zu aktivieren. Sämtliche weiteren Investitionen in Höhe von TEuro 3.230,6 (davon TEuro 321,4 Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2016) 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. Eine Ausnahme bildet das Berichtsjahr. Das Objekt "Marienstraße 22" in 70794 Filderstadt wurde aufgrund des Abrissbeschlusses außerplanmäßig auf den Restwert "0" abgeschrieben. Der zusätzliche Aufwand beträgt in 2016 TEuro 36,1. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt ausschließlich mit Eigenmitteln.

Im Berichtsjahr 2016 wurden für die im ersten Quartal 2017 noch auszuführenden Restarbeiten in den Liegenschaften "Franztaler Weg 2 und 4", sowie "Herschelstraße 6a – d und 8a – d, "Fasanenhofstraße 74/78 und Freytagweg 20/30" sowie "Kaindlstraße 55 A und B" eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2016 in Höhe von TEuro 321,4 gebildet. In gleicher Höhe bestehen somit am Abschlussstichtag entsprechende Investitionsverpflichtungen. Die Finanzierung erfolgt komplett aus Eigenmitteln.

c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	286,4	8,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.066,0	1.032,7
Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1,4	0,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	7,3	38,9
Abschreibungen auf Forderungen	7,2	3,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	225,0	-200,2
Veränderungen kurzfristige Aktiva	27,5	-15,9
Veränderungen kurzfristige Passiva	-159,5	6,5
Saldo aus zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen	133,9	237,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.597,4	1.114,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-7,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-417,2	-25,3
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,1
Erhaltene Zinsen	2,3	10,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-413,8	-22,1
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	250,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-769,8	-929,7
außerplanmäßige Tilgungen	-256,5	-2.926,1
gezahlte Zinsen	-136,2	-247,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	14,9	15,1
Gezahlte Dividenden	-69,7	-69,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-967,3	-4.157,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	216,3	-3.065,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	777,6	3.842,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	993,9	777,6

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in in Höhe von TEuro 1.597,4 (2015: TEuro 1.114,7), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 413,8 (2015: -TEuro 22,1) und den Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 967,3 (2015: -TEuro 4.157,8) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss an Zahlungsmitteln in Höhe von TEuro 216,3 (2015: Abfluss von -TEuro 3.065,2). Die Zunahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEuro 482,7 gegenüber 2015 beruht hauptsächlich auf folgenden Veränderungen. Der Saldo der Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, der kurzfristigen Aktiva sowie der kurzfristigen Passiva führt in 2016 zu Mittelzuflüssen von TEuro 93,0 gegenüber Mittelabflüssen in 2015 in Höhe von -TEuro 209,6. Dies bedingt einen Unterschiedsbetrag von TEuro 302,6. Zusätzlich fällt der Jahresüberschuss in 2016 um TEuro 277,6 höher aus als im Vergleichszeitraum. Die nicht ausgabewirksamen Abschreibungen fielen im Berichtsjahr um TEuro 33,3 höher aus als im Vorjahr. Gegenläufig wirken die geringere Zunahme der Pensionsrückstellungen (-TEuro 31,6) sowie der verminderte Saldo aus den zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen gegenüber dem Vorjahr (-TEuro 103,9).

Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelfonds in Höhe von TEuro 993,9 (2015: TEuro 777,6) nimmt einen Anteil von 3,9 % (2015: 3,0 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2017 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2017 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Zunahme des Finanzmittelfonds in einer Größenordnung von ca. TEuro 60,2 erwartet.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf steht ständig eine unbesicherte Kreditlinie 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 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderunger
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände / Sachanlagen	22.650,7	88,1	23.301,0	89,0	-650,2
Finanzanlagen	261,4	1,0	262,5	1,0	-1,1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.625,8	6,3	1.614,9	6,2	10,8
Flüssige Mittel	993,9	3,9	777,6	3,0	216,4
Übriges Umlaufvermögen	181,8	0,7	227,6	0,9	-45,9
Rechnungsabgrenzungsposten	6,6	0,0	8,5	0,0	-1,9
Gesamtvermögen	25.720,2	100,0	26.192,1	100,0	-471,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.544,1	68,2	17.312,5	66,1	231,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
– Pensionsrückstellungen	329,1	1,3	321,9	1,2	7,2
– Übrige Rückstellungen	436,0	1,7	211,0	0,8	225,0
Verbindlichkeiten					
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
und anderen Kreditgebern	5.273,8	20,5	6.050,7	23,1	-776,9
– Erhaltene Anzahlungen	1.769,0	6,9	1.757,5	6,7	11,4
Übrige Verbindlichkeiten	368,2	1,4	538,5	2,1	-170,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	25.720,2	100,0	26.192,1	100,0	-471,9

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr 2015 um TEuro 471,9 oder 1,8 % (2015/2014: Rückgang um TEuro 4.055,9 oder 13,4 %).

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 22.912,1 (2015: TEuro 23.563,5). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 89,1 % (2015: 90,0 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens (-TEuro 651,3) sind im Wesentlichen auf die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (-TEuro 978,0) und die gegenläufige Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten (TEuro 372,0) zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus "Unfertigen Leistungen", "Forderungen" und "Flüssigen Mitteln" zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 2.801,5 (2015: TEuro 2.620,1) bilanziert. Die Zunahme des Umlaufvermögens (TEuro 181,4) ist vom Zuwachs der flüssigen Mittel (TEuro 216,4) geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 17.544,1 (2015: TEuro 17.312,5) beträgt 68,2 % (2015: 66,1 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Pensionsrückstellung belaufen sich auf TEuro 17.873,2 (2015: TEuro 17.634,4).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEuro 5.273,8 (2015: TEuro 6.050,7) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Planmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 769,8 (2015: TEuro 929,7) erbracht. Neu valutiert wurde in 2016 ein Darlehen zur Umfinanzierung (Valutierung: TEuro 250,0 / Ablösung TEuro 256,5).

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2016 101,0 % (31.12.2015: 100,5 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 234,9 (2015 TEuro 185,4).

Die erhaltenen Anzahlungen und die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 2.137,2 sind gegenüber dem Vorjahr (TEuro 2.296,0) um TEuro 158,8 (-6,9 %) gesunken, was überwiegend auf den geringer ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-TEuro 163,7) beruht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

IV. Finanzielle 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 31.12.2016. Sie beträgt 1,7 % (Vorjahr: 1,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2016 1,6 % (Vorjahr: 0,1 %).

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 (2016: TEuro 286,4; Vorjahr: TEuro 8,8). Dennoch liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung des Unternehmens vor.

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 1.597,4 (Vorjahr: TEuro 1.114,7) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 3,4 (Vorjahr: 5,8). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche Fremdmittel in Höhe von TEuro 5.374,6 (Vorjahr: TEuro 6.259,5) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 3,4 Jahren (Vorjahr: 5,8 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2016 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 5.632,9 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Wohn- und Nutzfläche von 62.438 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,52 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,27). Dies entspricht einer Steigerung von 3,44 % im Jahresvergleich (Vorjahr: +2,11 %).

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 65,4 (Vorjahr: TEuro 71,7) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und abgerechneten Umlagen in Höhe von TEuro 7.300,6 in 2016 0,9 % (Vorjahr: TEuro 7.076,9 / 1,0 %). 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 2016 ergaben sich 57,5 Leerstandsmonate (Vorjahr: 99,5) bei 12.132 möglichen Vermietmonaten, was einer Quote von 0,5 % (Vorjahr: 0,8 %) entspricht.

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2016 ergaben sich 79 Neuvermietungen (Vorjahr: 77) bei 1.011 Einheiten, was einer Fluktuationsrate von 7,8 % (Vorjahr 7,6 %) entspricht.

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2016 TEuro 3.602,7 (Vorjahr: TEuro 3.246,3)

investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 57,70 (Vorjahr Euro 51,99) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2016 Euro 4,81 (Vorjahr Euro 4,33).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel und Erbbauzinsen in Höhe von TEuro 208,8 (Vorjahr TEuro 320,4) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.632,9 (Vorjahr: TEuro 5.446,7) beträgt 3,7 % (Vorjahr: 5,9 %). 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 906,0 (Vorjahr TEuro 1.179,7) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.632,9 (Vorjahr TEuro 5.446,7) beträgt 16,1 % (Vorjahr: 21,7 %). Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % genannt werden. Die Kennzahl für die Kapitaldienstdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 40 %.

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

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2016 bei einem Faktor von 2,1 (Vorjahr 1,2). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet.

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 sehr begrenzt. Für die Genossenschaft errechnet sich für 2016 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 21.755,0 (Vorjahr TEuro 22.355,0) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.581,4 (Vorjahr TEuro 5.386,0) ein Multiplikator von 3,90 (Vorjahr 4,15). Der durchschnittliche Mietenmultiplikator aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund neun. Ein unterdurchschnittlich niedriger Wert deutet auf stille Reserven in den Beständen hin.

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

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss zum 31.12.2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Jahresabschluss 2016



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	2016	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen an Rechten		6.859,00	12.911,51
Entgotalon of wordene Elzenzen an neemen		0.033,00	12.011,01
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbaute	en 20.708.159,96		21.264.192,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-			, ,
und anderen Bauten	1.046.858,26		1.090.836,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	47.760,00		53.730,00
Technische Anlagen und Maschinen	736.146,00		793.873,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.462,00		76.594,14
Bauvorbereitungskosten	31.268,42		8.829,80
Geleistete Anzahlungen	19.213,38	22.643.868,02	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	256.536,00		256.536,00
Sonstige Ausleihungen	4.862,70	261.398,70	5.953,59
Anlaravamiran inaraamt		22 042 425 72	22 EC2 4EC 02
Anlagevermögen insgesamt		22.912.125,72	23.563.456,93
3. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.625.766,71		1.614.939,68
Andere Vorräte	10.358,26		7.373,98
Geleistete Anzahlungen	74.712,00	1.710.836,97	75.003,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.498,48		9.730,36
Forderungen aus vermietung Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.436,34		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.898,95		550,96
Sonstige Vermögensgegenstände	82.853,94	96.687,71	134.950,74
	32.000,01	00.007,71	101.000,71
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		993.934,78	777.559,12
Umlaufvermögen insgesamt		2.801.459,46	2.620.107,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.498,87		7.701,27
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.072,68	6.571,55	793,98
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		6.571,55	8.495,25
Bilanzsumme		25.720.156,73	26.192.060,02
			_
Treuhandvermögen		5.183,89	5.182,68

Passi	va	2016	2016	2015
		EUR	EUR	EUR
A. Eig	genkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.040,00		68.000,00
	der verbleibenden Mitglieder	1.750.080,00		1.765.400,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(0,00)		(3.880,00)
	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	320,00	1 9/0 //0 00	1.120,00
	deschartsguthaben aus gekundigten deschartsantenen	320,00	1.849.440,00	1.120,00
II.	Ergebnisrücklagen			
	Gesetzliche Rücklagen	1.827.258,45		1.798.616,26
	davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(28.642,19)		(878,62)
	Bauerneuerungsrücklagen	1.379.210,67		1.379.210,67
	Andere Ergebnisrücklagen	12.404.294,90		12.204.294,90
	davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(200.000,00)	15.610.764,02	(0,00)
III	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	00.445.40		07.040.40
	Gewinnvortrag	26.115,18		87.948,40
	Jahresüberschuss	286.421,92		8.786,20
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-228.642,19	83.894,91	-878,62
	Eigenkapital insgesamt		17.544.098,93	17.312.497,81
B. Rü	ckstellungen			
	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	329.102,00		321.858,00
	Sonstige Rückstellungen	436.004,52	765.106,52	210.984,86
		100.00 1,02	700.100,02	210.001,00
	Rückstellungen insgesamt		765.106,52	532.842,86
C. Ve	rbindlichkeiten			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.406.268,35		4.847.452,58
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	867.524,62		1.203.225,76
	Erhaltene Anzahlungen	1.768.965,52		1.757.527,82
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.622,60		27.378,71
	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	304.104,76		467.822,81
	Sonstige Verbindlichkeiten	41.168,62	7.389.654,47	43.311,67
	davon aus Steuern	(19.745,49)	·	(16.039,10)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(264,08)		(258,47)
	auton in namion act socialon stonomen	(201,00)		(200,17)
	Verbindlichkeiten insgesamt		7.389.654,47	8.346.719,35
D. Re	chnungsabgrenzungsposten			
	Managed and Managed		01 000 01	0.00
	Vorausbezahlte Mieten		21.296,81	0,00
	Rechnungsabgrenzungsposten		21.296,81	0,00
Bilan	zsumme		25.720.156,73	26.192.060,02
				_
	Treuhandverbindlichkeiten		5.183,89	5.182,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	7 0 47 707 00		7 040 704 04
aus der Hausbewirtschaftung	7.247.737,20		7.016.724,81
aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.652,63	7.426.389,83	127.578,22
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.827,03	29.865,73
Sonstige betriebliche Erträge		44.302,49	95.749,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.852.611,45		4.861.534,26
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.864,21	4.855.475,66	1.922,46
Rohergebnis		2.626.043,69	2.406.461,35
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	506.181,15		480.529,86
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	300.101,13		400.323,00
und Unterstützung	116.130,91	622.312,06	110.347,57
davon für Altersversorgung	110.100,01	(18.549,83)	(19.182,22)
davon fai Artersversorgang		(10.040,00)	(13.102,22)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			
und Sachanlagen		1.066.029,79	1.032.685,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		309.671,32	305.991,73
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		109,11	130,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.418,55	10.041,99
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(100,06)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		145.240,75	288.425,38
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(6.806,00)	(38.415,75)
Funchair and Commun		405 247 42	400 052 50
Ergebnis nach Steuern		485.317,43	198.653,59
Sonstige Steuern		198.895,51	189.867,39
Jahresüberschuss		286.421,92	8.786,20
Gewinnvortrag		26.115,18	87.948,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		20.04	
Gesetzliche Rücklage		28.642,19	878,62
Andere Ergebnisrücklagen		200.000,00	0,00
Bilanzgewinn		83.894,91	95.855,98

A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG, Rottweiler Straße 3 in 70563 Stuttgart, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer 380 im Genossenschaftsregister eingetragen.

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

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen gemäß § 267 HGB.

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

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungsmethoden vorgenommen:

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

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die Programme des ERP-Systems "GES" werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Sonstige Softwareprogramme über einen Zeitraum von 4 Jahren.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	66 Jahre
Garagen	20 bis 25 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Technische Anlagen	
(Photovoltaik)	20 Jahre
Betriebs- und	
Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Bei umfassenden Modernisierungen wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

- Fasanenhofstraße 78 A-B, Freytagweg 20 A-B
 Restnutzungsdauer bis 2040
- Fasanenhofstraße 74 A-B, Freytagweg 30 A-B
 Restnutzungsdauer bis 2040

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

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

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Ausleihungen handelt es sich um ein gewährtes Arbeitgeberdarlehen, das zum Rückzahlungswert bilanziert ist.

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

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

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

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

Als aktive **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Bilanzstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Geschäftsguthaben der Mitglieder** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,89 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,01 % (Stichtag Dezember 2016 / 10 Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

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

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

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

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Sachanlagen – Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Gebäude Fasanenhofstraße 74 A-B und 78 A-B und Freytagweg 20 A-B und 30 A-B:

Im Jahr 2016 wurden neue Vorstell-Balkone angebaut. Die entstandenen Kosten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Da die Gebäude bereits in 2015 umfassend modernisiert wurden, wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt. Die Restnutzungsdauer wurde um 12 bzw. 13 Jahre verlängert bis zum 31.12.2040.

Sachanlagen – Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke sind als Ackerland bewertet. Aufgrund der Bodenrichtwerte der Stadt Stuttgart wurde der qm Ackerland von Euro 18,00 auf Euro 16,00 abgewertet. Die Abschreibung beträgt insgesamt Euro 5.970,00.

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind Euro 1.625.766,71 (Vorjahr Euro 1.614.939,68) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von Euro 4.806,18 ergeben. Der als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte Euro 130.144,56 betragen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus der Verrechnung von Ver-

waltungskosten und der Verrechnung von Umsatzsteuern im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft von der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Die ausgewiesene Forderung hätte auch unter der Position sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen werden können.

Bei den ausgewiesen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben die ausgewiesenen Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 58.985,90 (Vorjahr Euro 60.034,23) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr 1 – 5 Jahre über 5 Jahre		Davon gesichert	Art der Sicherung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.406.268,35 (4.847.452,58)	654.243,88 (679.493,64)	2.052.506,91 (2.240.128,57)	1.699.517,56 (1.927.830,37)	4.406.268,35 (4.847.452,58)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	867.524,62 (1.203.225,76)	81.387,07 (93.828,53)	355.452,98 (419.392,70)	430.684,57 (690.004,53)	867.524,62 (1.203.225,76)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.768.965,52 (1.757.527,82)	1.768.965,52 (1.757.527,82)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.622,60 (27.378,71)	1.622,60 (27.378,71)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.104,76 (467.822,81)	262.839,05 (403.293,89)	41.265,71 (64.528,92)			
Sonstige Verbindlichkeiten	41.168,62 (43.311,67)	41.168,62 (43.311,67)				
Gesamtbetrag	7.389.654,47 (8.346.719,35)	2.810.226,74 (3.004.834,26)	2.449.225,60 (2.724.050,19)	2.130.202,13 (2.617.834,90)	5.273.792,97 (6.050.678,34)	

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-jährigen Durchschnittszinssatz (4,01 %) und der Bewertung nach dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz (3,24 %) beträgt Euro 36.965,00.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

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

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus andere Lieferungen und Leistungen Euro 186.205,90
- Sonstige betriebliche Erträge Euro 37.121,63

Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2016 Euro 100,06 (Vorjahr Euro 0,00) an Erträgen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2016 Euro 6.806,00 (Vorjahr Euro 38.415,75) an Aufwendungen.

E. Sonstige Angaben

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

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

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

Zum 31.12.2016 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von Euro 86.897,29 (Vorjahr Euro 162.011,75).

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

Aus bereits erteilten Bauaufträgen für das geplante Neubauprojekt Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen bestehen finanzielle Verpflichtungen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 184.178,73.

Am 22.12.2016 wurde der Kaufvertrag für das Objekt Spöckerweg 10 in Stuttgart-Möhringen abgeschlossen. Die finanzielle Verpflichtung hieraus beträgt in 2017 Euro 363.500,31.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt derzeit Euro 70.356,24. Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Endlaufzeiten zwischen dem 31.12.2050 bis zum 31.12.2091.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt Euro 18.679,43.

Bereits im Geschäftsjahr wurde ein Projektvertrag zur EDV-Umstellung im Jahr 2018 in Höhe von Euro 120.000,00 mit der Aareon-Group AG abgeschlossen.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2016					
Anfang des Geschäftsjahres	1.278	Mitglieder			
Zugang 2016	81	Mitglieder			
Abgang 2016	79	Mitglieder			
Ende 2015	1.280	Mitglieder			

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 15.320,00 verringert.

Die Haftsumme hat sich um Euro 19.200,00 verringert und beträgt Euro 1.750.080,00.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 10 Arbeitnehmer (Vorjahr 9 Arbeitnehmer), davon sind vier Arbeitnehmer in Teilzeit beschäftigt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Vorstand

Axel Schaefenacker (Vorsitzender) Ingeburg Kelsch

Aufsichtsrat

Dr. Christian Schudnagies (Vorsitzender)

Jürgen Schäfer Volker Fernath Karl-Heinz Siegle Manfred Mögle

Michaela Schulz (ab 12. Mai 2016)

Stuttgart, den 31. März 2017

Der Vorstand

A. Schaefenacker

I. Kelsch



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

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