Geschäftsbericht 2017

Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

Impressionen 2017

Vorwort 4

Die Entwicklung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG 6

Organe der Genossenschaft 10

Bericht des Vorstands 12
- Mitgliederversammlung 12
- Seniorenfest 14
- Modernisierungen/Sanierungen/Ausblick 2018 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 31.12.2017 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 auch in diesem Jahr wieder die positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft, die Höhepunkte des Jahres 2017 und die aktuellen Zahlen zum 31. Dezember 2017 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

Auch in 2017 gab es eine Vielfalt an Themen, die das tägliche Handeln der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG mehr oder minder unmittelbar beeinflussen. Ein neuer Mietspiegel für die Landeshauptstadt Stuttgart erlangte zum Jahresauftakt Gültigkeit, wir beobachten mit Sorge stetig steigende Preise für Wohneigentum und in der Folge auch steigende Mieten. Einkommensschwächere Haushalte werden zunehmend aus dem Stadtgebiet verdrängt. Ob wir Genossenschaften durch das Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart dagegenhalten können erscheint zumindest fraglich, da nach dem Gemeinderatsbeschluss die städtische Wohnungsbaugesellschaft ihren Bestand um rund 10.000 Wohnungen aufstocken soll. Da bliebe von den aktuellen Neubaumöglichkeiten in Stuttgart nur wenig für Dritte übrig.

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

So widmen wir uns weiterhin dem zentralen Punkt unserer Geschäftstätigkeit, der Modernisierung und Verbesserung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie dessen Umfeld. In 2017 betraf dies insbesondere die Kurt-Schumacher-Straße 184 A–C und 190 A–B sowie den Franztaler Weg 2 und 4. Daneben gab es noch zahlreiche weitere Einzelmaßnahmen an etlichen Standorten. Insgesamt wurden 3,4 Millionen Euro investiert. Das bedeutet, knapp 60 % der Mieteinnahmen des Jahres 2017 flossen unmittelbar zurück in den Bestand. Dennoch wird ein Bilanzgewinn von rund Euro 74.500 ausgewiesen, um den Mitgliedern eine Dividendenausschüttung in gewohnter Höhe vorzuschlagen.

Unsere Mitgliederzeitschrift WeitBlick erscheint dreimal im Jahr und vermittelt viel Wissenswertes rund um unsere Genossenschaft. Neben dem Gewinnspiel sind die Leserreisen zu attraktiven Zielen besonders beliebt. Bitte gleich nach Erscheinen des Heftes im Sommer anmelden und im Herbst mitfahren!

Die Gästewohnung erfreut sich überaus großer Beliebtheit, allerdings mehr bei Besuchern „außerhalb" der Sphäre unserer Genossenschaft. Wir wünschen uns durchaus eine intensivere Nutzung durch die Mitglieder bzw. deren Verwandte oder Freunde. 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. Schauen Sie zum jährlichen Sommerfest gerne mal vorbei. Für das leibliche Wohl und Unterhaltung ist gesorgt, es erwartet Sie ein fröhlicher Nachmittag!

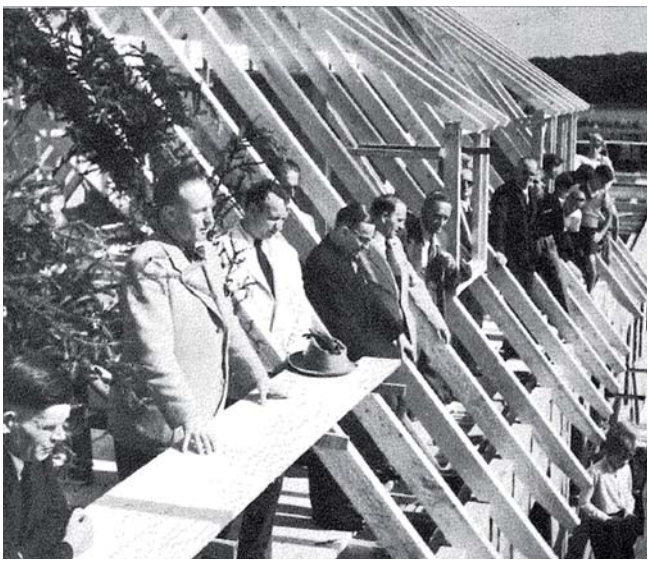
Wer Erfolg hat, darf auch feiern. Unsere Seniorenfeier in der Alten Kelter in Vaihingen am 19. Oktober 2017 begeisterte wieder auf ganzer Linie. Bei Kaffee und Kuchen ergaben sich anregende Unterhaltungen, umrahmt wurde die Feier von der Götz-Wendlandt-Combo mit ihren zahlreichen musikalischen Evergreens.

Die Mitgliederversammlung am 11. Mai 2017, zu der der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Schudnagies und der Vorstandsvorsitzende, Herr Schaefenacker, 141 Mitglieder nebst 53 Gästen begrüßten, hatte als besonderen Gast den „Redewender" Jörg Burkhardt, der mit uns gemeinsam auf amüsante Weise die Entstehung von im Alltag geläufigen Sprüchen erkundete. Besonders stolz sind wir auf unsere Mitglieder, die der Genossenschaft seit 50 oder gar 60 Jahren die Treue halten und dafür geehrt wurden.

Diesen Unternehmenserfolg verdanken wir vor allem unseren engagierten Mitarbeitern/-innen sowie unseren verlässlichen Geschäftspartnern. Wir sprechen allen 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.

BUKOWINA
1775 - 1940
ZUR ERINNERUNG
AN DIE IM JAHRE 1940 ERFOLGTE RÜCKFÜHRUNG
DER IM 18. U. 19. JAHRHUNDERT IN DIE BUKOWINA
AUSGEWANDERTEN DEUTSCHEN AN DAS DORT
GELEISTETE AUFBAUWERK U. AN DIE GRÜNDER
DER SIEDLUNG DER BUCHENLANDDEUTSCHEN
IN STUTTGART-BUSNAU 1946 ZUM GEDENKEN
AN DIE IN BEIDEN WELTKRIEGEN GEFALLENEN
BUCHENLÄNDER, AN DIE TOTEN U. VERMISSTEN
DER VERTREIBUNG FLUCHT U. VERSCHLEPPUNG
GESTIFTET VON DER
LANDSMANNSCHAFT
DER BUCHENLAND
DEUTSCHEN
18.9.1982

Zahlen und Fakten:	
Gründungsjahr:	1946
Mietwohnungen:	996
Mitglieder:	1.289
Genossenschaftsanteile:	11.017
Geschäftssitz:	Rottweiler Straße 3 70563 Stuttgart

Sieben Jahrzehnte | Ein Rückblick

1946 Das Jahr der Gründung. Nach umfangreichen Verhandlungen mit der Stadt Stuttgart können die Gründungsmitglieder am 3. Dezember ihre Unterschriften unter die Gründungsurkunde der „Siedlungsgenossenschaft Buchenländer eG" setzen.

1947 – 1956 Die Zahl der Flüchtlinge, die in 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.

1967 – 1976 Am 20. September 1975 kommt es zu einer Verschmelzung der „Siedlungsgenossenschaft Buchenländer eG" mit der „Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe Möhringen eG". Unter dem neuen Namen Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG wird nun an neuen Zielen gearbeitet.

1977 – 1986 In der Körschstraße in Stuttgart-Plieningen entstehen die ersten seniorengerechten Wohnungen. Einige Jahre später, 1981, wird die zweite Seniorenwohnanlage mit 28 Wohneinheiten im Franztaler Weg in 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.

1987 – 1996 Im Juli 1994 gründet die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG gemeinsam mit zwei weiteren Stuttgarter Baugenossenschaften eine Tochtergesellschaft, die „VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH". Hauptzweck der Tochtergesellschaft ist der Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen. Im März 1996 beginnen die geplanten Maßnahmen.

1997 – 2006 Mittlerweile liegt der Fokus auf der Sanierung des Bestandes. Aus Gründen der Energieeinsparung werden verstärkt Isolierglasfenster eingebaut und Wärmedämmungen im kompletten Bestand angebracht. Eine vorerst letzte Neubautätigkeit beginnt, bei der neue Wohnungen in der Bärenseestraße entstehen. Ende 2006 verfügt die Genossenschaft über 1.000 Wohnungen und 390 Garagen im Bestand.

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

2007 – 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 Bus-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.)
Jürgen Schäfer
Volker Fernath
Dr. Christian Schudnagies
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Karl-Heinz Siegle
Manfred Mögle
Michaela Schulz

Mitarbeiter

Rechnungswesen und Controlling

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

Wohnungsbewerbungen

Gisela Höschele

Auszubildende Immobilienkauffrau

Miriam Schneider

Gebäudebestandsbetreuer

Gustav Gräf

Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung

Sylvia Tränkle

Patrick Engel
Immobilienkaufmann

Kai Blümel
Immobilienkaufmann

Empfangssekretariat

Sonja Claar

Jasmin Traub

Auf einen Blick

Tag der Veranstaltung	11. Mai 2017
Uhrzeit	18:00 – 21:00 Uhr
Ort	Bürgerhaus Möhringen
Stimmberechtigte Mitglieder	141
Gäste und Begleitpersonen	53
Unterhaltungsprogramm	Jörg Burkhardt

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 Bus-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 2017 besuchte uns ein besonderer Gast. Jörg Burkhardt „der Redewender" entführte das Publikum in die Welt der Sprache unter dem Motto „100 Jahre deutsche Redewendungen". Dabei lernten wir die Ursprünge vieler auch heute noch im Alltag gebräuchlicher Sprüche kennen. Für das leibliche Wohl ist ein leckeres Buffet ebenfalls fester Bestandsteil der Veranstaltung.

Mitgliederversammlung

Offizieller Teil

Am 11. Mai 2017 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies, 141 stimmberechtigte Mitglieder sowie 53 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 2016. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von über 3,4 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen großer Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 55,34 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaefenacker legte die Bilanzsumme zum 31.12.2016 von rund 25,7 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 68,2 % der Bilanzsumme dar. Der Branchendurchschnitt liegt vergleichsweise bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2016 zudem einen Bilanzgewinn von rund Euro 83.895. Aus diesem Gewinn des Jahres 2016 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 70.475,20 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaefenacker berichtete zudem über die investiven Maßnahmen im Geschäftsjahr 2016 wie beispielsweise die Fortsetzung der Sanierungstätigkeit in der Fasanenhofstraße 74/78 und im Freytagweg 20/30 sowie die aufwändigen Neugestaltungen der Fassaden und Außenanlagen in der Herschelstraße 6 A–D und 8 A–D und im Franztaler Weg 2 und 4.

Axel Schaefenacker
Vorstandsvorsitzender

Dr. Christian Schudnagies
Aufsichtsratsvorsitzender

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

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

Des Weiteren stellte Dr. Christian Schudnagies den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 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 2016 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2016. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

Wahlen

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2016 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Christian Schudnagies und Manfred Mögle. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft:
Hans-Heinrich Runge

Ehrung für 60-jährige Mitgliedschaft:
Helmut Zernicke
Erich Fierke

Wir trauern um

Irmgard Polenk
Gisela Weske
Hildegard Hatzel
Heinz Biedermann
Efim Lyuban
Marianne Schwarz
Karl Georg Weeber
Irmtraud Rathke
Elfgard Lösel
Lore Bender
Martin Kummer
Gisbert Wuttke

Seniorenfest 2017

Seniorenfest

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

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

Fotos: Fotodesignerin Isabell Munck

Modernisierungen

Im täglichen Unternehmensprozess ist die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unsere Liegenschaften ein großer und wichtiger Bestandteil. Knapp 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 2017 wurden für die Instandhaltung rund TEuro 3.433,3 aufgewendet.

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

Maßnahmen 2017

In 2017 lag der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen in den Liegenschaften Kurt-Schumacher-Straße 184 A–C und 190 A–B. Es erfolgte eine komplette Bad- und Steigstrangsanierung, die Verstärkung der Elektro-Hausanschlüsse, die Renovierung der Treppenhäuser, die Abdichtung mehrerer Loggien-Balkone, der Einbau von Kaltwasserzählern, die Neuabdichtung beider Gebäudekörper, der Austausch der Kellerfenster, die Einrichtung von Waschküchen nebst Kellerrenovierung sowie die Neubeschichtung der Fassaden.

Im Franztaler Weg 2 und 4 umfasste der Abschluss der Maßnahmen in 2017 die finale Neugestaltung der Außenanlagen mitsamt der Erneuerung der Außen- und Wegebeleuchtung sowie die malermäßige Renovierung der Treppenhäuser.

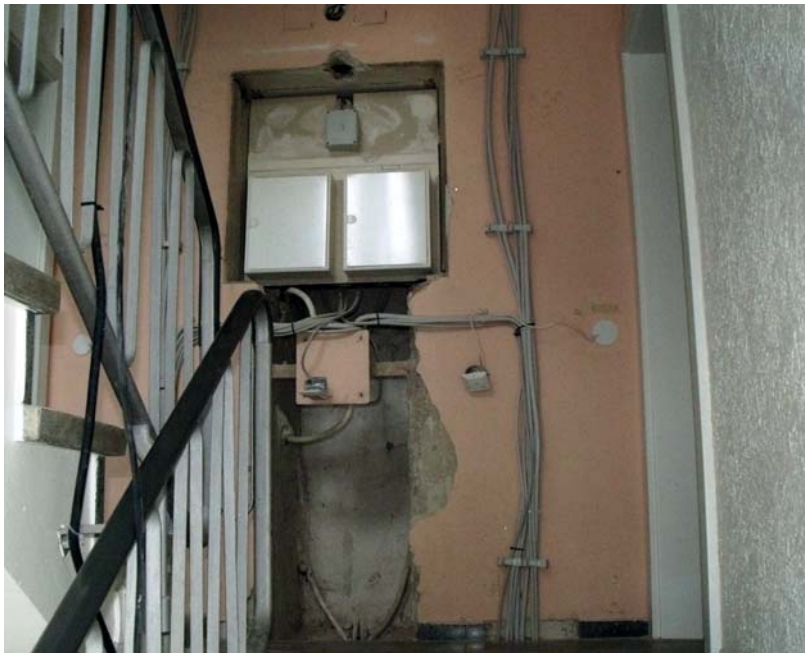
Details:

• Schönheitsreparaturen (zur Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	38.233
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	1.227
• Modernisierung einzelner Wohnungen (Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung des Elektrostandards)	Euro	322.261
• Laufende, ungeplante Instandhaltung	Euro	279.725
• Großsanierungsmaßnahme (VE 41/42)	Euro	1.713.405
• Weitere geplante Einzelmaßnahmen	Euro	1.078.425
Summe	**Euro**	**3.433.276**

Sanierungsmaßnahme Kurt-Schumacher-Straße 184 A–C und 190 A–B:

- Gebäudeabdichtung und Erneuerung der Drainagen
- Steigstrangsanierung mit Erneuerung der Bäder und Toiletten
- Gebäude-Elektromodernisierung (Verstärkung der Hausanschlüsse)
- Einbau von Kaltwasserzählern
- Abdichtung mehrerer Loggien-Balkone
- Austausch der Kellerfenster
- Einrichtung von Waschküchen für Waschmaschinen und Wäschetrockner
- Kellerrenovierung samt Einbau von T30-Stahltüren
- Renovierung der Treppenhäuser
- Installation einer Taubenabwehr am Dach
- Fassadenrenovierung (Neubeschichtung) mit neuem Farbkonzept

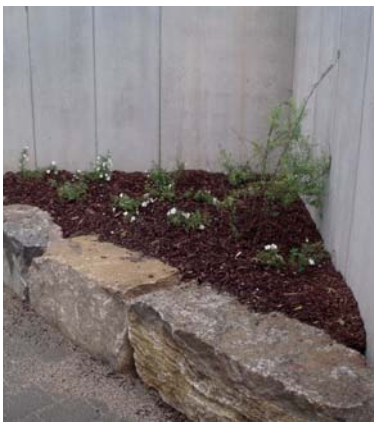
Gesamtinvestition: Euro 1.713.405
Wohneinheiten: 38



Sanierungsmaßnahme Franztaler Weg 2 und 4:

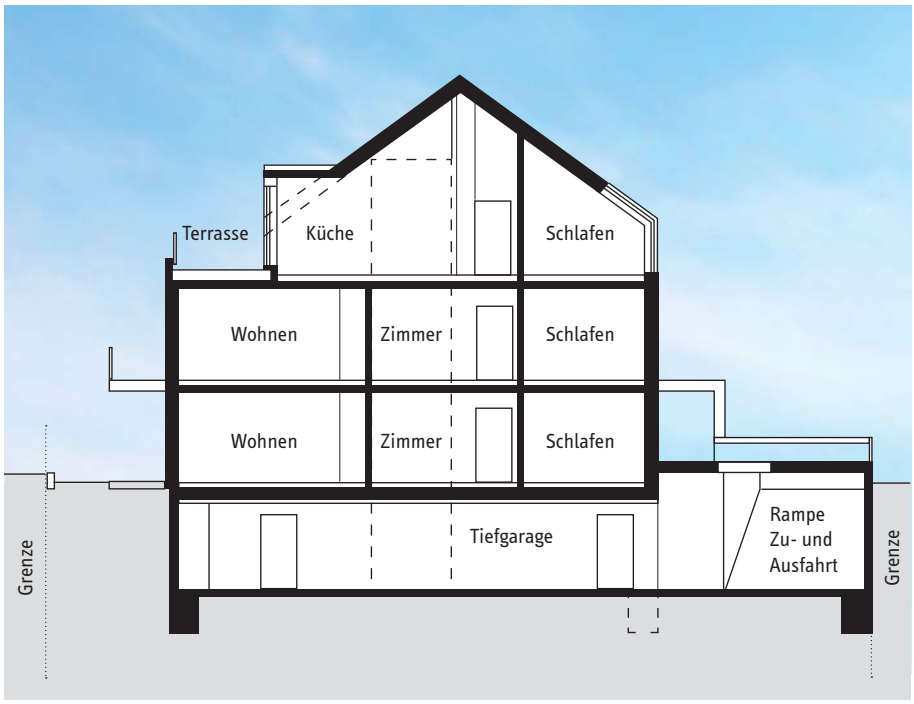
- Abschließende Neugestaltung der Außenanlagen
- Erneuerung der Außen- und Wegebeleuchtung
- Malermäßige Renovierung der Treppenhäuser

Gesamtinvestition: Euro 120.202
Wohneinheiten: 28



Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen:

- Abriss des Bestandsgebäudes (375 qm)
- Neubau eines 6-Familienhauses mit 505 qm Wohnfläche und Tiefgarage
- Bezugsfertigkeit Anfang 2019
- Investitionsvolumen: Euro 1.500.000



Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,51 Millionen Euro geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierungsmaßnahme in der Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C mit insgesamt 24 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 1.250,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen (TEuro 280,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 350,0 geplant. Für Verkehrssicherungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen kalkulieren wir mit TEuro 40,0. Für Fensteraustausch, Dacherneuerungen, Abwasserkanalsanierungen, Gebäudeabdichtungen und landschaftsgärtnerische Gestaltungen sowie diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind TEuro 1.592,0 bereitgestellt.

Integrative Wohnformen e.V.

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 13 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:	Körschstraße 44 | Stuttgart-Plieningen
Wohnungsbestand vor Ort:	49 Wohneinheiten
Eröffnung:	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 2017 fanden sechs RepairCafé-Treffen statt, die zahlreiche Besucher und Reparaturfreudige ins Wohncafé gelockt haben. Für 2018 sind bereits weitere Termine in Planung. Das RepairCafé findet alle zwei Monate statt.

Spielenachmittag / Spieleabend

Es hat sich mittlerweile eine kleine Gruppe etabliert, die jeden ersten Dienstag im Monat einen Spielenachmittag im Wohncafé organisiert. Außerdem findet an jedem zweiten Dienstag im Monat ein Spieleabend von 18:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt. Sie sind zur Teilnahme an beiden Treffs jederzeit herzlich eingeladen!

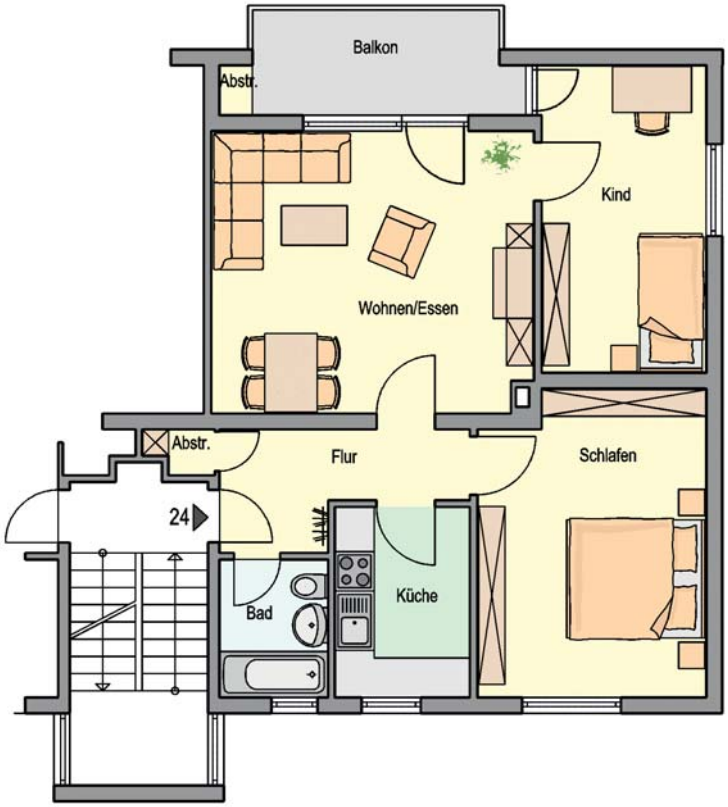
VHS

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

Sommerfest

Das diesjährige Sommerfest findet am 21. Juni 2018 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr statt. Gute Stimmung ist garantiert, für das leibliche Wohl ist gesorgt. Melden Sie Sie gerne 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 Bewohner selbst miteinbringen, eigene Ideen für eine Nachmittagsgestaltung verwirklichen. 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 10 A 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 2017 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 2018 fast durchgängig vermietet. Es empfiehlt sich, eine Buchung im Regelfall mindestens 5 bis 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 2017 auf die Insel Mainau im Bodensee, wo den „WeitBlickern“ eine kundige Führung über die Blumeninsel und ein anschließender Besuch der Besenwirtschaft Fuchshof zuteil wurden. Die Teilnehmer der darauffolgenden Leserreise im September lernten im Elsass die Stadt Colmar kennen und durften Weine verkosten und Elsässer Kougelhopf genießen.

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

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.

Bericht des Aufsichtsrates

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

Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand in 2017 waren die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016, der dazugehörige Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2017, die Planungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in 2017 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2016, das Neubauvorhaben Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen nebst weiterer Überlegungen zu Neubauprojekten sowie der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart für die Jahre 2017/2018. 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 2017 nachgekommen. Zu sämtlichen Beratungsgegenständen erfolgten entsprechende Beschlüsse. Die Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Die gesetzliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2016 erfolgte vom 10. Juli bis 21. Juli 2017. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 18. August 2017 unterrichtet. Der Prüfungsbericht bestätigt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Jahresabschluss sowie die Buchführung entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Beanstandungen ergaben sich keine.

Den Jahresabschluss 2017 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 2017 festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

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

Stuttgart, den 07. April 2018

Dr. Christian Schudnagies
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Unternehmensbericht

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

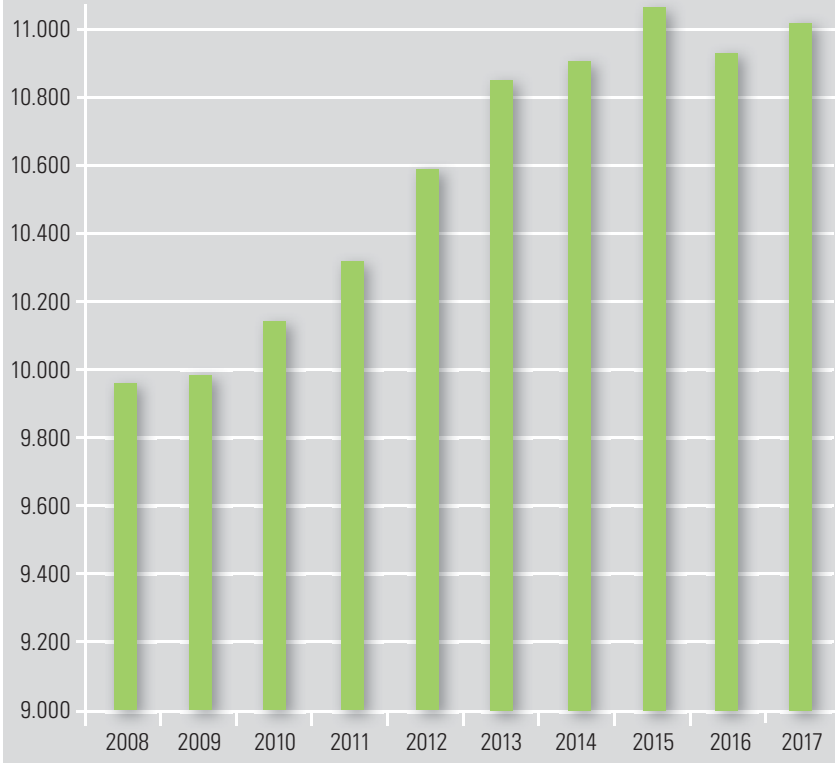
Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart. Sie wurde am 3. Dezember 1946 gegründet und unter dem Datum vom 20. Januar 1947 unter der GnR Nummer 380 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

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

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

Jahr	Mitglieder	Anteile
2008	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
2017	1289	11.017

Entwicklung der Geschäftsanteile seit 2008



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 31.12.2017 sechs Vollzeitangestellte, drei Teilzeitkräfte, eine Auszubildende und eine geringfügig beschäftigte Hausmeisterin.

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

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

II. Ziele und Strategien

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der 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 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Leben und Wohnen in Stuttgart

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

Stuttgart ist als Stadt beliebt und begehrt wie selten zuvor. Die Menschen schätzen das Arbeitsplatzangebot sowie die Lebensqualität. Das Gesundheitswesen, die Integrationsmöglichkeiten, die Infrastruktur, die Freizeitangebote sowie die relativ geringe Kriminalität und das Gefühl der Sicherheit werden besonders geschätzt. In der Folge steigt die Einwohnerzahl seit Jahren kontinuierlich durch innerdeutsche Wanderungen und Zuzügen aus dem Ausland. Dadurch verstärkt sich der Druck auf den Wohnungsmarkt. Gleichzeitig beobachtet der städtische Gutachterausschuss eine stetig rückläufige Zahl an gehandelten Wohnungen, sowohl im Neubaubereich wie auch im Sektor der gebrauchten Bestandswohnungen. Dies führt zu rasanten Preissprüngen. Der durchschnittliche Preis einer Neubauimmobilie betrug im dritten Quartal 2017 knapp 6.000 Euro je qm und damit um 18 % höher als im Vorjahr. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei gebrauchten Eigentumswohnungen. Der Durchschnittswert stieg hier im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf rund 3.400 Euro je qm.

Derartige Preissteigerungen im Eigentumswohnungssektor sorgen erfahrungsgemäß auch für Mietpreisanstiege. Betrachten wir den zum Jahresbeginn 2017 für zwei Jahre geltenden aktuellen qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel. Das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten" Wohnungen (3.335 Bestandswohnungen) in Stuttgart liegt bei Euro 8,95 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG beträgt am 31.12.2016 Euro 7,52 je qm und am 31.12.2017 Euro 7,76 je qm, also erheblich unterhalb des Referenzwertes. Betrachtet man den Durchschnittswert der Mieten bei Neuvermietungen in Stuttgart von Euro 11,97 je qm, so ergibt sich an dieser Stelle ein wesentlich größerer Abstand. Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG kalkuliert ihre Neuvermietungen in der Regel auf dem Niveau von 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel-Mittelwert der jeweiligen Kategorie, die der Wohnung entspricht. Im Ergebnis liegt der Durchschnittswert unserer Neuvermietungen ca. 30 % unter dem Durchschnittswert in Stuttgart. Diese Mietenpolitik entspricht genau der Intention der Mietpreisbremse. Auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung entspricht dies dem genossenschaftlichen Handeln in Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrags.

Wie begegnen die am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure diesen Herausforderungen? Die Rathausspitze verfolgt nach wie vor das Ziel von 1.800 neuen Wohnungen pro Jahr, davon ein Drittel als geförderte Sozialwohnungen. Auch der Grundsatz, die Stadt von innen heraus zu entwickeln, schließt große, neue Baugebiete weiterhin aus.

Nach der aktuellen Zeitstufenliste Wohnen der Stadt Stuttgart stehen Flächen für insgesamt 24.000 Wohnungen zur Verfügung, wovon sich ca. 13.000 Wohnungen relativ zügig errichten ließen. Das sogenannte „Bündnis für Wohnen", in dem sich sämtliche unter dem Dach unseres wohnungswirtschaftlichen Fachverbandes organisierten Stuttgarter Wohnungsunternehmen mit der Stadt auf Eckpunkte geeinigt haben, sollte insbesondere das Modell des genossenschaftlichen Wohnens wieder beleben. Nachdem die ersten Baugebiete, wie das Schoch-Areal oder einzelne Abschnitte des Neckarparks zur Verteilung gelangten, sind indes Zweifel angebracht, ob sich unsere Hoffnungen auf eine Neubautätigkeit erfüllen werden. Hohe Grundstücksankaufspreise, anspruchsvolle Vorgaben, städtebauliche Architektenwettbewerbe und das schwierig umzusetzende Procedere der mittelbaren Belegung eines Teils der geplanten Sozialwohnungen sind hohe Hürden auf dem Weg zu bezahlbaren Neubaumietwohnungen.

Im Herbst 2017 wurden wir von einem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Stuttgart überrascht, der eine Aufstockung des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG von heute 18.000 Wohnungen auf zukünftig 30.000 Wohnungen vorsieht. Dafür sollen in den kommenden fünf Jahren 250 Millionen Euro in städtische Grundstücke investiert werden. Angetrieben wurde diese Entwicklung von den Fraktionen der SPD und den Grünen sowie dem linksorientierten ökosozialen Lager.

Realistisch betrachtet handelt es sich bei diesem Beschluss um ein Hirngespinst, das gleichzeitig das Bündnis für Wohnen in Frage stellt. Oberbürgermeister Kuhn bezog eine gegensätzliche Position und bekannte sich ausdrücklich zum Bündnis für Wohnen und dessen Zielstellung. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

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

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

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

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

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

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2017 insgesamt bewirtschaftet:

Nutzungsart		
Wohnungen	Anzahl	995
Einfamilienhaus	Anzahl	1
Gewerbliche Einheiten	Anzahl	8
Gesamtwohn- und Nutzfläche	qm	61.463
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen in TG	Anzahl	387
Abstellplätze	Anzahl	101

Von den 995 bewirtschafteten Wohneinheiten gelten am 31.12.2017 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.

In 2017 erfolgte der Abriss des Gebäudes Marienstraße 22 in 70794 Filderstadt-Bernhausen nebst den ersten Ausschachtungsarbeiten. Mit der Ersatzbebauung des Grundstücks wurde im Januar 2018 begonnen. Mit Datum der notariellen Beurkundung vom 22.12.2016 erwarb die Genossenschaft das Zweifamilienhaus Spöcker Weg 10 in 70567 Stuttgart-Möhringen. Der Nutzen-/Lastenübergang fand am 22.02.2017 statt. Nach umfangreichen Herrichtungsarbeiten erfolgte die Neuvermietung zum 01.02.2018. Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke oder Gebäude verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2017 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergesetz (WEG) verwaltet.

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

Modernisierung
Kurt-Schumacher-Straße 184 A–C / 190 A–B, Stuttgart-Fasanenhof
(52 WE)

Für die durchgeführte Bad- und Steigstrangsanierung, die Gebäude-Elektromodernisierung (Verstärkung der Hausanschlüsse), die Renovierung der Treppenhäuser, die Abdichtung mehrerer Loggien-Balkone, den Einbau von Kaltwasserzählern, die Neuabdichtung beider Gebäudekörper, den Austausch der Kellerfenster, die Einrichtung von Waschküchen mit Zählerplätzen für Waschmaschinen und Wäschetrockner, die Kellerrenovierung samt Einbau von T30-Stahltüren, die Installation einer Taubenabwehr am Dach sowie die Neubeschichtung der Fassaden wurden Euro 1.713.404,85 aufwandswirksam aufgewendet. Die Plankosten wurden dabei um Euro 33.404,85 oder 1,99 % überschritten.

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

Der Abschluss der Maßnahmen in 2017 umfassten die finale Neugestaltung der Außenanlagen mitsamt der Erneuerung der Außen- und Wegebeleuchtung sowie die malermäßige Reno-

vierung der Treppenhäuser. Angefallen sind im Berichtsjahr insgesamt Euro 153.551,80, wovon Euro 33.350,00 bereits als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu Lasten des Geschäftsjahres 2016 ausgewiesen waren.

Diverse Einzelmaßnahmen

Ein nicht unerhebliches Investitionsvolumen verteilt sich in 2017 auf verschiedene Einzelmaßnahmen in unterschiedlichen Liegenschaften. So wurden für die Neuabdichtung und die Herrichtung von 40 Garagen im Fasanenhof und in Birkach TEuro 90,9 aufgewendet. Die Sanierung des Abwasserkanalnetzes auf den Grundstücken von sechs unserer Liegenschaften erforderte TEuro 157,1 an finanziellen Mitteln. Der Austausch der Fenster im Lauchhau 15/17 (24 WE) kostete TEuro 138,9, die neuen Fenster samt Haueingangsportalen und Treppenhausverglasung in der Kaindlstraße 55 A/B (21 WE) schlugen mit TEuro 167,2 zu Buche. Am Schattwald 43–55 wurden im ersten Bauabschnitt (44 WE) zum Austausch der Fenster und Balkontüren TEuro 279,5 eingesetzt.

Gesamtbetrachtung

Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen in 2017 rund TEuro 3.753,8 aufgewandt, wovon TEuro 320,6 bereits zu Lasten des Geschäftsjahres 2016 als Rückstellung verbucht waren. Für im ersten Quartal 2018 noch auszuführende Arbeiten wurden im Geschäftsjahr 2017 erneut Rückstellungen in Höhe von TEuro 205,0 gebildet, die in den verbleibenden TEuro 3.433,3 enthalten sind.

Das Baubuchprojekt Kurt-Schumacher-Straße (VE 41/42) nimmt 49,9 % des Jahresaufwandes ein. Rund 31,4 % entfallen auf die zahlreichen anderen geplanten Großinstandhaltungsmaßnahmen, 9,4 % betreffen Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 8,2 %, 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

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	1.027,5	1.100,4	-72,9
– Zinsergebnis	-24,2	-4,3	-19,9
Summe	1.003,3	1.096,1	-92,8
Verwaltungskosten	-899,5	-945,5	46,0
Betriebsergebnis	**103,8**	**150,6**	**-46,8**
Übrige Rechnung	47,3	135,8	-88,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	151,1	286,4	-135,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5,5	0,0	-5,5
Jahresüberschuss	**145,6**	**286,4**	**-140,8**

Der Rückgang des Jahresüberschusses auf Euro 145.633,68 (Vorjahr: 286.421,92) wird maßgeblich durch die Belastungen des Hausbewirtschaftungsergebnisses (-TEuro 72,9) sowie der übrigen Rechnung (-TEuro 88,4) geprägt. Die negative Veränderung des Zinsergebnisses um -TEuro 19,9 gegenüber dem Vorjahr trägt seinen Teil zur Gesamtentwicklung bei. Gegenläufig wirkten reduzierte Verwaltungskosten (-TEuro 46,0). Zusammengefasst fiel das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 46,8 schlechter aus.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit TEuro 7.416,2 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 7.247,7 positiv (+TEuro 168,5; entsprechend +2,3 %). Der Zuwachs resultiert mit +TEuro 165,4 bei weitem überwiegend aus den bereinigt um Erlösschmälerungen (zeitweilige renovierungsbedingte Wohnungsleerstände bei Mieterwechseln bzw. Mietminderungen und -nachlässe aufgrund von Gebrauchsbeeinträchtigungen oder Baumängeln) gestiegenen Sollmieterlösen. Es wurden höhere Mieten bei der Neuvermietung erzielt (TEuro 5,2), aus Mietspiegel-Mietanpassungen (TEuro 94,4) sowie aus der Vollauswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres. Für das Jahr 2018 wird mit einem weiteren Zuwachs bei den Sollmieterlösen (ohne Erlösschmälerungen) von TEuro 45,8 (+0,8 %) gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 20,8 rückläufig.

Dies ist im Wesentlichen in den geringeren Erstattungen der Krankenkassen für Ausfälle von Mitarbeitern aufgrund von Erkrankungen sowie der Einmalzahlung eines Treuebonus eines Energieversorgers im Vorjahr begründet.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erhöhten sich gegenüber 2016 um TEuro 202,6 (+6,3 %). Im Geschäftsjahr 2018 plant das Unternehmen, TEuro 3.512,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 46,0 geringer aus (-4,9 %). Ursächlich sind die gesunkenen persönlichen Aufwendungen (-TEuro 31,4), die geringer angefallenen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-TEuro 7,6) sowie der Rückgang bei den Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung (-TEuro 8,8).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen in 2017 per Saldo um TEuro 53,6 höher aus als im Vorjahr. Begründet ist dies durch die Abbruchkosten des Gebäudes Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen (TEuro 66,4). Dieser Aufwand schlägt sich in der übrigen Rechnung belastend nieder.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2017 (-TEuro 24,2) wurde trotz der Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB n.F. aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (bis 31.12.2015: sieben Geschäftsjahre) mit TEuro 21,4 belastet. Die gegenläufig wirkende Steigerung der Zinserträge gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 (+TEuro 1,5) konnte die Veränderung beim Kapitaldienst um -TEuro 19,9 nicht entscheidend abmildern.

Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel konnte gegenüber dem Vorjahr infolge der Zinsdegression durch die fortschreitenden planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr (TEuro 762,3) um TEuro 16,3 verringert werden. Gegenläufig wirkten die zeitanteiligen Zinsaufwendungen (TEuro 10,1) durch die Neuvalutierung eines Darlehens in Höhe von TEuro 1.500,0 im Berichtsjahr. Per Saldo ergab sich ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 6,2 (-4,6%).

Nach dem Aufzehren der Verlustvorträge waren in 2017 erste Belastungen des Ergebnisses durch Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer in Höhe von TEuro 5,5 zu verzeichnen. Im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis rechnet die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 mit Ertragssteuerbelastungen von TEuro 9,0.

Die Ertragslage ist in 2017 zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum 31.12.2017 beträgt die Eigenkapitalquote 65,9 % (2016: 68,2 %), die Fremdkapitalquote beträgt 34,1 % (2016: 31,8 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt am 31.12.2017

51,7 % (2016: 46,6 %). Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich am 31.12.2017 daraus ein Wert von 34,2 % (2016: 30,1 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit) beträgt im Berichtsjahr 3,1 Jahre (2016: 3,4 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 20 Jahren gesichert. Im Jahr 2017 wurde ein Kapitalmarktdarlehen (Euro 1.500.000,00) mit einer Zinskondition von 1,60 % nominal valutiert. Zum Abschlussstichtag 31.12.2017 betragen die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen zwischen 0,9 und 19,6 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2017 wurden durch den Ankauf des Objektes Spöcker Weg 10 in Stuttgart-Möhringen im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten Ausgaben in Höhe von TEuro 364,2 getätigt. Zudem fielen TEuro 120,6 an Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Abriss und Neubau Marienstraße 22 in 70794 Filderstadt" an. Sämtliche weiteren Investitionen in Höhe von TEuro 3.433,3 (davon TEuro 205,0 Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2017) 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 „Spöcker Weg 10" wurde aufgrund bilanzieller Überbewertung außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Der zusätzliche Aufwand beträgt in 2017 TEuro 88,8. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigenmitteln. Zur Finanzierung des Neubauvorhabens „Marienstraße 22" wurde in 2017 ein Darlehen in Höhe von TEuro 1.500,0 valutiert.

Im Berichtsjahr 2017 wurden für die im ersten Quartal 2018 noch auszuführenden Restarbeiten in den Liegenschaften „Kurt-Schumacher-Straße 184 A–C und 190 A–B" sowie „Am Schattwald 43–55 (I.BA)" eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2017 in Höhe von TEuro 205,0 gebildet. In gleicher Höhe bestehen somit am Abschlussstichtag entsprechende Investitionsverpflichtungen. Die Finanzierung erfolgt komplett aus Eigenmitteln.

c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	145,6	286,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.110,3	1.066,0
Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	1,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	12,8	7,3
Abschreibungen auf Forderungen	3,6	7,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-114,0	225,0
Veränderungen kurzfristige Aktiva	-35,8	27,5
Veränderungen kurzfristige Passiva	283,1	-159,5
Saldo aus zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen	126,2	133,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.534,0**	**1.597,4**
Einzahlungen auf Abgänge des Sachanlagevermögens	0,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-489,3	-417,2
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,1
Erhaltene Zinsen	3,9	2,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-483,9**	**-413,8**
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.500,0	250,0
planmäßige Tilgungen	-762,3	-769,8
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-256,5
gezahlte Zinsen	-130,1	-136,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	-31,0	14,9
Gezahlte Dividenden	-70,5	-69,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**506,1**	**-967,3**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**1.556,2**	**216,3**
Finanzmittelfonds zum 01.01.	993,9	777,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**2.550,1**	**993,9**

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in in Höhe von TEuro 1.534,0 (2016: TEuro 1.597,4), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 489,3 (2016: -TEuro 413,8) und den Zu- bzw. Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEuro 506,1 (2016: -TEuro 967,3) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss an Zahlungsmitteln in Höhe von TEuro 1.556,2 (2016: Zufluss von TEuro 216,3). Die Abnahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von -TEuro 63,4 gegenüber 2016 beruht hauptsächlich auf folgenden Veränderungen. Der Jahresüberschuss fällt in 2017 um -TEuro 140,8 geringer aus als im Vergleichszeitraum. Auch der Saldo aus den zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen ist gegenüber dem Vorjahr um -TEuro 13,7 vermindert. Gegenläufig wirkt in 2017 der Saldo der Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, der kurzfristigen Aktiva sowie der kurzfristigen Passiva, der zu Mittelzuflüssen von TEuro 133,3 gegenüber Mittelzuflüssen in 2016 in Höhe von TEuro 93,0 führt. Der Unterschiedsbetrag beträgt TEuro 40,3. Auch die nicht ausgabewirksamen Abschreibungen fielen im Berichtsjahr um TEuro 44,3 höher aus als im Vorjahr.

Der zum 31.12.2017 verbleibende Finanzmittelfonds in Höhe von TEuro 2.550,1 (2016: TEuro 993,9) nimmt einen Anteil von 9,5 % (2016: 3,9 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2018 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2018 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme des Finanzmittelfonds in einer Größenordnung von ca. -TEuro 1.400,0 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 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital sowie die zur Mitfinanzierung valutierten Fremdmittel stehen zur Verfügung.

3. Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände / Sachanlagen	22.029,4	82,6	22.650,7	88,1	-621,3
Finanzanlagen	260,3	1,0	261,4	1,0	-1,1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.650,6	6,2	1.625,8	6,3	24,8
Flüssige Mittel	2.550,0	9,5	993,9	3,9	1.556,1
Übriges Umlaufvermögen	188,7	0,7	181,8	0,7	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4,8	0,0	6,6	0,0	-1,8
Gesamtvermögen	**26.683,8**	**100,0**	**25.720,2**	**100,0**	**963,6**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.588,2	65,9	17.544,1	68,2	44,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
– Pensionsrückstellungen	341,9	1,3	329,1	1,3	12,8
– Übrige Rückstellungen	322,0	1,2	436,0	1,7	-114,0
Verbindlichkeiten					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	6.011,5	22,5	5.273,8	20,5	737,7
– Erhaltene Anzahlungen	1.758,6	6,6	1.769,0	6,9	-10,4
– Übrige Verbindlichkeiten	642,9	2,4	346,9	1,3	296,0
Rechnungsabgrenzungsposten	18,7	0,1	21,3	0,1	-2,6
Gesamtkapital	**26.683,8**	**100,0**	**25.720,2**	**100,0**	**963,6**

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr 2016 um TEuro 963,6 oder 3,8 % (2016/2015: Rückgang um TEuro 471,9 oder 1,8 %).

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 22.289,7 (2016: TEuro 22.912,1). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 83,6 % (2016: 89,1 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens (-TEuro 622,4) sind im Wesentlichen auf die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (-TEuro 1.110,3) und die gegenläufige Aktivierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten (TEuro 489,3) zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen", „Forderungen" und „Flüssigen Mitteln" zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 4.389,3 (2016: TEuro 2.801,5) bilanziert. Die Zunahme des Umlaufvermögens (TEuro 1.587,8) ist vom Zuwachs der flüssigen Mittel (TEuro 1.556,1) geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 17.588,2 (2016: TEuro 17.544,1) beträgt 65,9 % (2016: 68,2 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Pensionsrückstellung belaufen sich auf TEuro 17.930,1 (2016: TEuro 17.873,2).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEuro 6.011,5 (2016: TEuro 5.273,8) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Planmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 762,3 (2016: TEuro 769,8) erbracht. Neu valutiert wurde in 2017 ein Darlehen zur Neubaufinanzierung in Höhe von TEuro 1.500,0.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2017 107,4 % (31.12.2016: 101,0 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 1.651,9 (2016 TEuro 234,9).

Die erhaltenen Anzahlungen und die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 2.420,2 sind gegenüber dem Vorjahr (TEuro 2.137,2) um TEuro 283,0 (+13,2 %) gestiegen, was auf den umfangreicher ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+TEuro 300,6) 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 31.12.2017. Sie beträgt 1,1 % (Vorjahr: 1,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2017 0,8 % (Vorjahr: 1,6 %).

Ursächlich für die eher unterdurchschnittliche Gesamt- wie Eigenkapitalrentabilität des Unternehmens ist die Strategie, zu Lasten des Jahresergebnisses die maximal möglichen Investitionen im Gebäude- und Wohnungsbestand zu realisieren, was zu vergleichsweise geringen Jahresüberschüssen führt (2017: TEuro 145,6; Vorjahr: TEuro 286,4). Dennoch liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung des Unternehmens vor.

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 1.534,0 (Vorjahr: TEuro 1.597,4) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 3,1 (Vorjahr: 3,4). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche verbleibenden Fremdmittel in Höhe von TEuro 4.706,3 (Vorjahr: TEuro 5.374,6) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 3,1 Jahren (Vorjahr: 3,4 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2017 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 5.779,2 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Wohn- und Nutzfläche von 62.036 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,76 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,52). Dies entspricht einer Steigerung von 3,19 % im Jahresvergleich (Vorjahr: +3,44 %).

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 46,9 (Vorjahr: TEuro 65,4) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und abgerechneten Umlagen in Höhe von TEuro 7.454,3 in 2017 0,6 % (Vorjahr: TEuro 7.300,6 / 0,9 %). Erlösschmälerungen ergeben sich aus Mietminderungen bei Großinstandsetzungen im bewohnten Zustand sowie aus temporären Leerständen von Wohnungen im Zuge von geplanten Objektmodernisierungen oder Renovierungen bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Leerstandsquote errechnet sich aus der Anzahl der Leerstandsmonate bezogen auf die maximal möglichen Vermietmonate des Jahres. Für 2017 ergaben sich 31,0 Leerstandsmonate (Vorjahr: 57,5) bei 12.048 (Vorjahr: 12.132) möglichen Vermietmonaten, was einer Quote von 0,3 % (Vorjahr: 0,5 %) entspricht).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2017 ergaben sich 52 Neuvermietungen (Vorjahr: 79) bei 1.004 (Vorjahr: 1.011) Einheiten, was einer Fluktuationsrate von 5,2 % (Vorjahr: 7,8 %) entspricht.

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2017 TEuro 3.433,3 (Vorjahr: TEuro 3.602,7) investiert. Je Quadratmeter bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 55,34 (Vorjahr: Euro 57,70) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2017 Euro 4,61 (Vorjahr: Euro 4,81).

Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel und Erbbauzinsen in Höhe von TEuro 203,0 (Vorjahr: TEuro 208,8) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.779,2 (Vorjahr: TEuro 5.632,9) beträgt 3,5 % (Vorjahr: 3,7 %). 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 892,4 (Vorjahr: TEuro 906,0) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.779,2 (Vorjahr: TEuro 5.632,9) beträgt 15,4 % (Vorjahr: 16,1 %). Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % genannt werden. Die Kennzahl für die Kapitaldienstdeckung im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen liegt branchenüblich bei rund 40 %.

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

Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit der Unternehmen wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft liegt in 2017 bei einem Faktor von 2,0 (Vorjahr: 2,1). 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 2017 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 21.076,3 (Vorjahr: TEuro 21.755,0) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.746,8 (Vorjahr: TEuro 5.581,4) ein Multiplikator von 3,67 (Vorjahr: 3,90). 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 31.12.2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Jahresabschluss 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen an Rechten		2.947,00	6.859,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.071.317,95		20.708.159,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.004.975,62		1.046.858,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.885,47		47.760,00
Technische Anlagen und Maschinen	678.704,00		736.146,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.709,00		54.462,00
Bauvorbereitungskosten	151.842,89		31.268,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.026.434,93	19.213,38
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	256.536,00		256.536,00
Sonstige Ausleihungen	3.749,79	260.285,79	4.862,70
Anlagevermögen insgesamt		**22.289.667,72**	**22.912.125,72**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.650.559,14		1.625.766,71
Andere Vorräte	5.547,23		10.358,26
Geleistete Anzahlungen	76.728,00	1.732.834,37	74.712,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.404,75		9.498,48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.525,59		2.436,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		1.898,95
Sonstige Vermögensgegenstände	94.492,06	106.422,40	82.853,94
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.550.051,64	993.934,78
Umlaufvermögen insgesamt		**4.389.308,41**	**2.801.459,46**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	3.296,47		5.498,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.534,78	4.831,25	1.072,68
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		**4.831,25**	**6.571,55**
Bilanzsumme		**26.683.807,38**	**25.720.156,73**
Treuhandvermögen		5.184,28	5.183,89

Passiva	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.360,00		99.040,00
der verbleibenden Mitglieder	1.762.720,00		1.750.080,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	320,00	1.818.400,00	320,00
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.841.821,82		1.827.258,45
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(14.563,37)		(28.642,19)
Bauerneuerungsrücklagen	1.379.210,67		1.379.210,67
Andere Ergebnisrücklagen	12.474.294,90		12.404.294,90
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(70.000,00)	15.695.327,39	(200.000,00)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag	13.419,71		26.115,18
Jahresüberschuss	145.633,68		286.421,92
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-84.563,37	74.490,02	-228.642,19
Eigenkapital insgesamt		**17.588.217,41**	**17.544.098,93**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	341.851,00		329.102,00
Steuerrückstellungen	4.251,68		0,00
Sonstige Rückstellungen	317.731,52	663.834,20	436.004,52
Rückstellungen insgesamt		**663.834,20**	**765.106,52**
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.225.391,04		4.406.268,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	786.137,55		867.524,62
Erhaltene Anzahlungen	1.758.632,97		1.768.965,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.209,35		1.622,60
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	604.685,00		304.104,76
Sonstige Verbindlichkeiten	36.889,16	8.413.074,45	41.168,62
davon aus Steuern	(18.824,78)		(16.075,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(266,98)		(264,08)
Verbindlichkeiten insgesamt		**8.413.074,45**	**7.389.654,47**
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Vorausbezahlte Mieten		18.681,32	21.296,81
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		**18.681,32**	**21.296,81**
Bilanzsumme		**26.683.807,38**	**25.720.156,73**
Treuhandverbindlichkeiten		5.184,28	5.183,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017	2017	2016
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.416.229,90		7.247.737,20
aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.109,84	7.594.339,74	178.652,63
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.792,43	10.827,03
Sonstige betriebliche Erträge		23.528,00	44.302,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.061.614,76		4.852.611,45
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.456,46	5.068.071,22	2.864,21
Rohergebnis		**2.574.588,95**	**2.626.043,69**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	493.704,00		506.181,15
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	97.908,21	591.612,21	116.130,91
davon für Altersversorgung		(3.361,58)	(18.549,83)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.110.238,67	1.066.029,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		363.256,01	309.671,32
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		87,09	109,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.917,74	2.418,55
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(0,00)	(100,06)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		160.511,21	145.240,75
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(28.214,00)	(6.806,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**5.511,68**	**0,00**
Ergebnis nach Steuern		**347.464,00**	**485.317,43**
Sonstige Steuern		201.830,32	198.895,51
Jahresüberschuss		**145.633,68**	**286.421,92**
Gewinnvortrag		13.419,71	26.115,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		14.563,37	28.642,19
Andere Ergebnisrücklagen		70.000,00	200.000,00
Bilanzgewinn		**74.490,02**	**83.894,91**

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 (BilRUG) aufgestellt.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen gemäß § 267 HGB.

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

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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.

Der Zugang des Gebäudes Spöckerweg 10 wird auf das Ende des laufenden Erbbaurechtsvertrages zum 31.03.2051 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 3,24 % (Stichtag Januar 2017) bzw. 3,68 % (Stichtag Dezember 2017 / 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

Im Jahr 2017 wurde das Objekt Spöckerweg 10 in Stuttgart Möhringen erworben. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Für das Grundstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Stuttgart mit einer Laufzeit bis 31.03.2051. Das Gebäude wird ebenfalls auf das Ende des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben. Bei der Bewertung des Objektes wurde für das Geschäftsjahr 2017 ein Abwertungsbedarf in Höhe von Euro 88.789,49 ermittelt. Dieser Betrag wurde in 2017 abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind Euro 1.650.559,14 (Vorjahr: Euro 1.625.766,71) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Jahr 2016 resultieren aus der Verrechnung von Verwaltungskosten und der Verrechnung von Umsatzsteuern im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH. Die ausgewiesene Forderung hätte in 2016 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 62.170,12 (Vorjahr: Euro 58.985,90) 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			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.225.391,04 (4.406.268,35)	729.562,48 (654.243,88)	2.059.505,46 (2.052.506,91)	2.436.323,10 (1.699.517,56)	5.225.391,04 (4.406.268,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	786.137,55 (867.524,62)	84.273,35 (81.387,07)	368.058,65 (355.452,98)	333.805,55 (430.684,57)	786.137,55 (867.524,62)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.758.632,97 (1.768.965,52)	1.758.632,97 (1.768.965,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.209,35 (1.622,60)	1.209,35 (1.622,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604.685,00 (304.104,76)	494.904,88 (262.839,05)	109.780,12 (41.265,71)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	129,38 (0,00)	129,38 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.889,16 (41.168,62)	36.889,16 (41.168,62)				
Gesamtbetrag	**8.413.074,45 (7.389.654,47)**	**3.105.601,57 (2.810.226,74)**	**2.537.344,23 (2.449.225,60)**	**2.770.128,65 (2.130.202,13)**	**6.011.528,59 (5.273.792,97)**	

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

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-jährigen Durchschnittszinssatz (3,68 %) und der Bewertung nach dem 7-jährigen Durchschnittszinssatz (2,8 %) beträgt Euro 45.599,00.

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

Sonstige betrieblichen Aufwendungen

Für den Abbruch des Gebäudes Marienstraße 22 sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von Euro 66.389,78 angefallen.

Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich in 2017 Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 100,06) an Erträgen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsanteil der Zuführung zur Pensionsrückstellung und der Rückstellung für Archivierungskosten beläuft sich 2017 auf insgesamt Euro 28.214,00 (Vorjahr: Euro 6.806,00).

E. Sonstige Angaben

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

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

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

Zum 31.12.2017 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von Euro 45.350,95 (31.12.2016: Euro 86.897,29). Die betreffenden Mieten lagen oberhalb der zulässigen Satzungsmieten der Stadt Stuttgart.

Aus bereits erteilten Bauverträgen für das geplante Neubauprojekt Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen bestehen finanzielle Verpflichtungen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 139.051,48.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt derzeit Euro 73.901,14. 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 2017 insgesamt Euro 11.839,31.

Bereits im Jahr 2016 wurde ein Projektvertrag zur EDV-Umstellung im Jahr 2018 in Höhe von Euro 120.000,00 mit der Aareon-Group AG abgeschlossen. Aus nicht vom Unternehmen zu vertretenden Gründen wurde die EDV-Umstellung auf den 1. Oktober 2019 verschoben.

Mietkautionen

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft auf Treuhandkonten verwaltet. Die von den Mietern einbezahlten Kautionen einschließlich der Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2017 auf Euro 5.184,28 (31.12.2016: Euro 5.183,89).

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2017		
Anfang des Geschäftsjahres	1.280	Mitglieder
Zugang 2017	62	Mitglieder
Abgang 2017	53	Mitglieder
Ende 2017	1.289	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 12.640,00 erhöht.

Die Haftsumme hat sich um Euro 12.640,00 erhöht und beträgt Euro 1.762.720,00.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 Arbeitnehmer (Vorjahr: 10 Arbeitnehmer), davon sind drei Arbeitnehmer in Teilzeit beschäftigt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

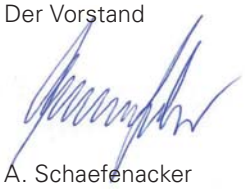
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Vorstand
Axel Schaefenacker (Vorsitzender)
Ingeburg Kelsch

Aufsichtsrat
Dr. Christian Schudnagies (Vorsitzender)
Jürgen Schäfer
Volker Fernath
Karl-Heinz Siegle
Manfred Mögle
Michaela Schulz

Stuttgart, den 29. März 2018

Der Vorstand



A. Schaefenacker

I. Kelsch

Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

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

Konzept und Realisation: www.stolpundfriends.de