

# Geschäftsbericht 2018



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG



# Impressionen 2018



<b>Vorwort</b>	4
<b>Die Entwicklung der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG</b>	6
<b>Organe und Mitarbeiter der Genossenschaft</b>	10
<b>Bericht des Vorstands</b>	12
Mitgliederversammlung	12
Seniorenfest	14
Modernisierungen/Sanierungen/Neubau/Ausblick 2019	16
Wohnprojekt Körschstraße	20
Gäste- und Ferienwohnung	22
Informationen rund ums Wohnen	24
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	26
<b>Unternehmensbericht</b>	27
A. Grundlagen des Unternehmens	27
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	27
II. Ziele und Strategien	29
B. Wirtschaftsbericht	29
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	29
II. Geschäftsverlauf	34
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	36
IV. Finanzielle Leistungsindikatoren	43
C. Nachtragsbericht	44
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2018</b>	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 2018 und die aktuellen Zahlen zum 31. Dezember 2018 mit unserem Geschäftsbericht zu präsentieren.

In 2018 haben uns wieder unterschiedliche Themen beschäftigt, die das tägliche Handeln der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG mehr oder minder unmittelbar beeinflussen. Nach wie vor beobachten wir steigende Preise für Wohneigentum und in der Folge auch steigende Mieten. Der für zwei Jahre gültige neue Mietspiegel für die Landeshauptstadt Stuttgart zum Jahresauftakt 2019 wird diese Entwicklung bestätigen. Erfreuliches gibt es aus dem Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart zu berichten. Zusammen mit dem Projektpartner Archy Nova GmbH ist es uns erfolgreich gelungen, uns um die Vergabe des Baufeldes 1 des städtischen Grundstücks „Rote Wand“ am Killesberg zu bewerben. Ab Mitte 2020 ist dort mit den ersten baulichen Maßnahmen zu rechnen.

Unser Anteil werden 18 neue Wohnungen im Förderprogramm „mittlere Einkommensbezieher“ sein. In Bünsau wird gemeinsam mit der SWSG an einem Konzept gearbeitet, um im

Bereich Kaindlstraße/Sonntagweg zusätzlichen neuen Wohnraum durch Ergänzungsbebauung zu schaffen. Im Ergebnis sind dies erfreuliche Perspektiven.

Den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bildet weiterhin die Modernisierung und Verbesserung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie deren Umfeld. In 2018 betraf dies insbesondere Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C, Am Schattwald 43–65 und Fasanenhofstraße/Freytagweg. Daneben gab es noch zahlreiche weitere Einzelmaßnahmen an diversen Standorten. Insgesamt wurden 3,55 Millionen Euro investiert und damit flossen ca. 60 % der Mieteinnahmen des Jahres 2018 unmittelbar zurück in den Bestand. Dennoch wird den Mitgliedern aus dem Bilanzgewinn von rund 112.600 Euro eine Dividendenausschüttung in gewohnter Höhe vorgeschlagen.

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 zeitlichem 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 18. Oktober 2018 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 9. Mai 2018, zu der der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Schudnagies und der Vorstandsvorsitzende, Herr Schaefenacker, 129 Mitglieder nebst 36 Gästen begrüßten, hatte als besonderen Gast Peter Leonhard alias Karl-Heinz Dünnbier, der uns mit seinem Programm „Bauklötze staunen“ in die Welt der Zauberkunst, Jonglage und des Bauchredens entführte. Besonders stolz sind wir auf unsere Mitglieder, die der Genossenschaft seit 50 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



aktueller Bestand  
= 998 Wohnungen

### 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 19. JAHRHUNDER IN DIE BUKOWINA  
AUSGEWANDERTEN DEUTSCHEN AN DAS DORT  
GELEISTETE AUFBAUWERK U. AN DIE GRÜNDER  
DER SIEDLUNG DER BUCHENLANDDEUTSCHEN  
IN STUTTGART-BÜSNAU 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:	998
Mitglieder:	1.296
Genossenschaftsanteile:	11.038
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 – 2018** 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



Aufsichtsrat



Vorstandsassistentz



Hausbewirtschaftung und Mietwohnungsverwaltung



Wohnungsbewerbungen



Empfangssekretariat



Rechnungswesen und Controlling



Gebäudebestandsbetreuer



Auszubildende Immobilienkauffrau





**Auf einen Blick**

<b>Tag der Veranstaltung</b>	9. Mai 2018
<b>Uhrzeit</b>	18:00 – 21:00 Uhr
<b>Ort</b>	Bürgerhaus Möhringen
<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>	129
<b>Gäste und Begleitpersonen</b>	36
<b>Unterhaltungsprogramm</b>	Peter Leonhard



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 2018 entführte uns Peter Leonhard alias Karl-Heinz Dünnbier in die Welt eines Variété-Hausmeisters, der unverhofft in die Rollen eines Magiers, eines Jongleurs oder eines Bauchredners schlüpfte. Sein Programm „Bauklötze staunen“ hatte dabei auch noch einen wohnungswirtschaftlichen Bezug. Für das leibliche Wohl ist ein leckeres Buffet ebenfalls fester Bestandteil der Veranstaltung.

**Mitgliederversammlung**

**Offizieller Teil**

Am 9. Mai 2018 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Christian Schudnagies, 129 stimmberechtigte Mitglieder sowie 36 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-jährige Mitgliedschaft geehrt.

**Bericht des Vorstands**

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte der Bericht des Vorstands über das Jahr 2017. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildeten Investitionen von rund 3,43 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen großer Teile des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dies entspricht rund Euro 55,34 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Herr Schaeffenacker legte die Bilanzsumme zum 31.12.2017 von rund 26,7 Millionen Euro und das Eigenkapital des Unternehmens von 65,9 % der Bilanzsumme dar. Der Branchendurchschnitt liegt vergleichsweise bei ca. 44 %. Die Genossenschaft erzielte in 2017 zudem einen Bilanzgewinn von rund Euro 74.490. Aus diesem Gewinn des Jahres 2017 wurde die Ausschüttung einer attraktiven Dividende in Höhe von 4 % des bezugsberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Den Mitgliedern fließen somit für ihre Einzahlungen Erträge in Höhe von Euro 69.977,60 zu.

Der Vorstandssprecher Axel Schaeffenacker berichtete zudem über die investiven Maßnahmen im Geschäftsjahr 2017 wie beispielsweise die Sanierungstätigkeit in der Kurt-Schumacher-Straße 190 A+B und 184 A-C, den Abschluss der aufwändigen Neugestaltung der Außenanlagen im Franztaler Weg 2 und 4 sowie die begonnene Neubautätigkeit in der Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen.



Axel Schaeffenacker  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Christian Schudnagies  
Aufsichtsratsvorsitzender



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

**Bericht des Aufsichtsrates**

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

**Bericht über die gesetzliche Prüfung**

Des Weiteren stellte Dr. Christian Schudnagies den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 vor. Die wirtschaftlichen Verhältnisse gaben keinen Anlass zu Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

**Entlastung**

Die Versammlung fasste die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2017. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

**Wahlen**

Mit dem Schluss der Mitgliederversammlung des Jahres 2018 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Michaela Schulz und Herrn Volker Fernath. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig von den Mitgliedern für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

**Ehrung für 50-jährige Mitgliedschaft:**

- Hildegard Arlt
- Joachim Frommelt
- Walter Schlauch
- Dieter Neumann
- Günther Romberger
- Brunhilde Peuker
- Erwin Haltorf
- Paul Leher
- Renate Dietrich

**Wir trauern um die in 2018 verstorbenen Mitglieder:**

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Franz Moßbeck       | Edgard Strietzel  |
| Richard Illner      | Carmen Waltenrath |
| Gustav Klenk        | Kovilijka Djukic  |
| Ernst Wüst          | Irene Maier       |
| Hans-Heinrich Runge | Achim Glück       |
| Paul Leher          | Herbert Szeszula  |
| Jakob Justus        | Gisbert Wuttke    |
| Eugen Strietzel     | Olga Stoll        |
| Fritz Bauer         | Rosa Telecki      |
| Franziska Weiß      | Gebhard Heger     |



### Seniorenfest

Am 18.10.2018 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 14:00 bis 18:00 Uhr fand in der Alten Kelter in Vaihingen die Feier statt. Die Götz-Wendlandt-Combo, bekannt aus Funk und Fernsehen, begeisterte den ganzen Nachmittag mit musikalischem Talent auf höchstem Niveau. Die Gäste wurden mit leckerem Kuchen und Kaffee verwöhnt. Unsere Mitarbeiter stellten sich dafür gerne als Kellner zur Verfügung.

## Modernisierungen

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Instand-haltung rund TEuro 3.546,1 aufgewendet.

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

### Maßnahmen 2018

In 2018 lag der Schwerpunkt der Sanierungs-maßnahmen auf der Liegenschaft Kurt-Schuma-cher-Straße 182 A-C. Es erfolgte eine komplette Bad- und Steigstrangsanierung, die Verstärkung der Elektro-Hausanschlüsse, die Renovierung der Treppenhäuser, die Abdichtung mehrerer Loggien-Balkone, der Einbau von Kaltwasserzäh-lern, die Neuabdichtung des Gebäudekörpers, der Austausch der Kellerfenster, die Einrichtung von Waschküchen nebst Kellerrenovierung so-wie die Neubeschichtung der Fassaden.

Am Schattwald 43–65 wurde neben der Er-neuerung von Fenstern und Balkontüren (II. Bauabschnitt) mit einer umfangreichen Abwas-serkanalsanierung begonnen, um bei künftigen Starkregenereignissen die Überflutung der Kell-ergeschosse zu verhindern.

Für diverse andere Arbeiten wurden weitere er-hebliche Mittel aufgewendet.



### Details:

• Schönheitsreparaturen (zur Wiedervermietung der Wohnungen)	Euro	37.653
• Verkehrssicherungsmaßnahmen	Euro	62
• Modernisierung einzelner Wohnungen (Fußbodenbeläge, Zimmertüren, Verbesserung des Elektrostandards)	Euro	704.440
• Laufende, ungeplante Instandhaltung	Euro	331.140
• Großsanierungsmaßnahme (VE 43)	Euro	1.247.815
• Weitere geplante Einzelmaßnahmen	Euro	1.225.013

**Summe** **Euro 3.546.123**

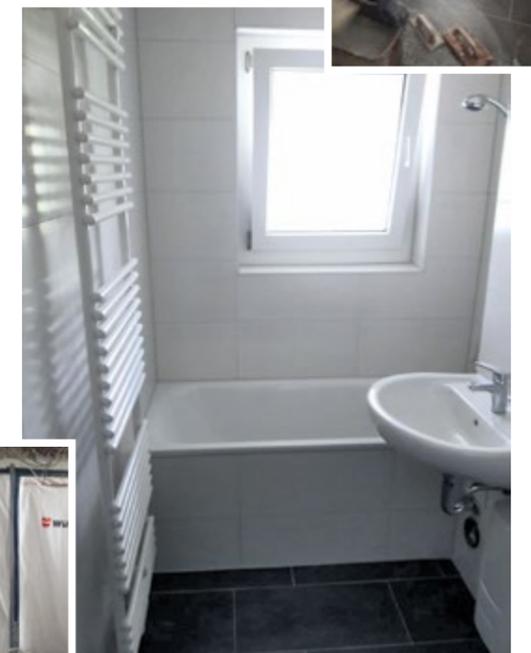
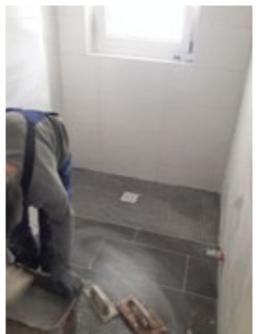


## Sanierungsmaßnahme Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C:

- 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 1.247.815

**Wohneinheiten:** 24





**Sanierungsmaßnahme  
Am Schattwald 43–65 (II. Bauabschnitt):**

- Erneuerung der Fenster und Balkontüren
- Neugestaltung der Abwasserkanalführung
- Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich

**Gesamtinvestition:** Euro 545.133  
**Wohneinheiten:** 78



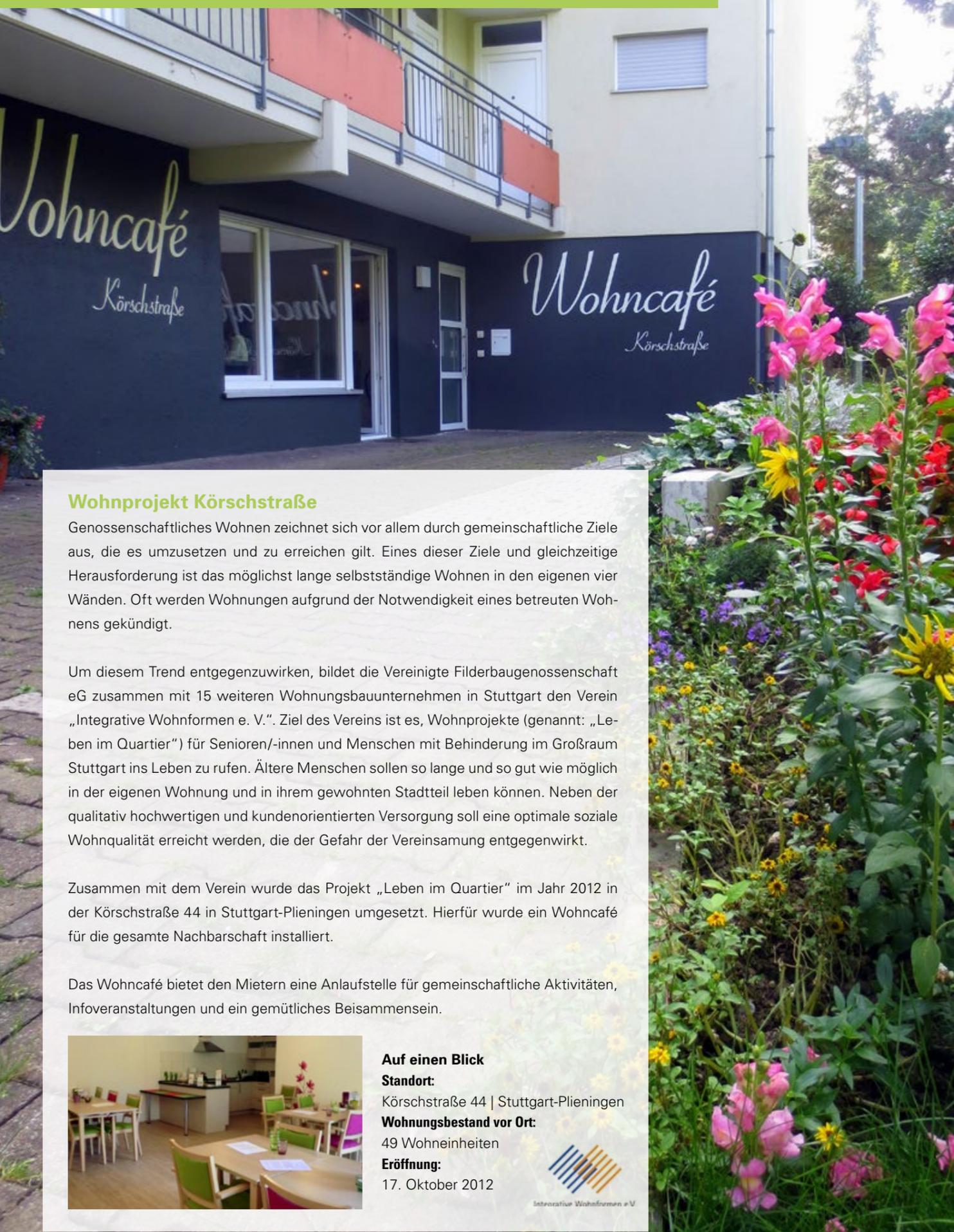
**Neubauprojekt  
Marienstraße 22 in  
Filderstadt-Bernhausen:**

- Abriss des Bestandsgebäudes (375 qm)
- Neubau eines 6-Familienhauses mit 505 qm Wohnfläche und Tiefgarage
- Bezugsfertigkeit Februar 2019
- Investitionsvolumen: Euro 2.000.000



**Für das Geschäftsjahr 2019** wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,35 Millionen Euro geplant. Das Kernstück unserer Aktivitäten bildet die Sanierungsmaßnahme in der Kurt-Schumacher-Straße 180 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 1.000,0 vorgesehen. Neben den laufenden Instandhaltungen, den Schönheitsreparaturen und Verkehrssicherungsmaßnahmen (TEuro 400,0) sind für Wohnungseinzelsanierungen TEuro 700,0 geplant. Für Fensteraustausch, Dacherneuerungen, Abwasserkanalsanierungen, Gebäudeabdichtungen sowie landschaftsgärtnerische Gestaltungen sowie diverse Einzelprojekte mit kleineren finanziellen Umfängen sind TEuro 1.250,0 bereitgestellt.



### Wohnprojekt Körorschstraße

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

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

Zusammen mit dem Verein wurde das Projekt „Leben im Quartier“ im Jahr 2012 in der Körorschstraße 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:

Körorschstraße 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 2018 fanden sechs RepairCafé-Treffen statt, die zahlreiche Besucher und Reparaturfreudige ins Wohncafé gelockt haben. Für 2019 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 27. Juni 2019 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 mitbringen, 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.

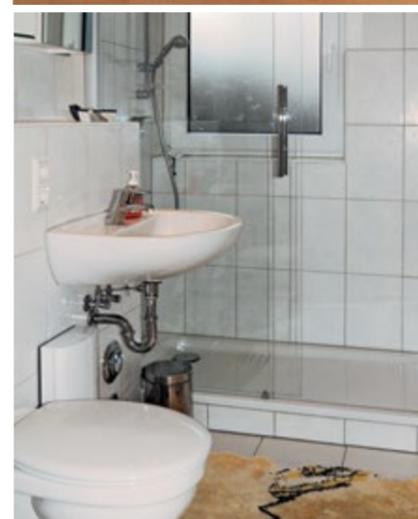
Gelegen im Orionweg 10 A im Stadtteil Dürtlewang, bietet sie den Gästen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der S-Bahn oder der neuen Anbindung an das Stadtbahnnetz in unmittelbarer Nähe.

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 2018 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 2019 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](http://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. Die erste WeitBlick-Reise im Mai führte die Teilnehmer in das idyllische Städtchen Öhringen. Der freundliche Stadtführer begann seinen Rundgang im historischen Stadtkern über den Marktplatz zum Schloss. Im Anschluss durften alle WeitBlicker Öhringen auf eigene Faust erkunden, bevor es zum Schafhof im nicht weit entfernten Brettachtal ging.

Die Teilnehmer der darauffolgenden Leserreise im September lernten im Odenwald das Erbacher Schloss kennen. Das zweite Highlight an diesem Tag war die Fahrt mit dem Planwagen, inklusive Weinverkostung, zum Weingut der Familie Diehl in Groß-Umstadt.



Dieses Jahr führt die nächste Reise in die Fuggerstadt nach Augsburg, eine der ältesten Städte Deutschlands. Besucht wird natürlich auch die Augsburger Puppenkiste und anschließend geht es zum gemütlichen Ausklang in das Museumsrestaurant.

### Wohnen & Leben

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

Die Initiative wurde von 15 Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, um das Thema „Wohnen & Leben“ innerhalb der Genossenschaft der Öffentlichkeit zugänglich 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](http://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 2018 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu sieben gemeinsamen Sitzungen zusammen. Eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates ergab sich aus der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Wahlen durch die Mitgliederversammlung.

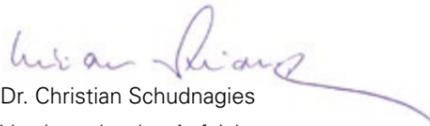
Gegenstand der Beratungen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand in 2018 waren die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017, der dazugehörige Gewinnverwendungsvorschlag, der Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2018, die Planungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in 2018 und deren laufende Überwachung, der Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2017, das Neubauvorhaben Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen nebst weiterer Überlegungen zum Neubauprojekt „Rote Wand“. In einen Termin wurde eine gemeinsame Begehung zweier Liegenschaften der Genossenschaft integriert. Daneben waren die Ausschüsse des Aufsichtsrates entsprechend tätig und sind ihren Aufgabenstellungen im Jahr 2018 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 2017 erfolgte vom 18. bis 28. Juni 2018. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung am 13. Juli 2018 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 2018 mit Anhang hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der vom Vorstand vorgeschlagenen unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen sowie der Gewinnverteilung stimmt der Aufsichtsrat zu und bittet die Mitgliederversammlung, die Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen zu billigen, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern für die im Jahr 2018 geleistete gute Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 06. April 2019

  
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 Wohnungsver-

sorgung 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
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	1.289	11.017
2018	1.296	11.038

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

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

Die Genossenschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern geleitet, davon ist ein Mitglied hauptamtlich tätig. Daneben beschäftigt die Genossenschaft am 31.12.2018 sieben Vollzeitangestellte, drei Teilzeitkräfte, zwei Auszubildende und eine geringfügig beschäftigte Hausmeisterin.

Die Genossenschaft ist an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt nach einer Kapitalherabsetzung im Jahr 2018 noch Euro 25.000,00. Davon hält die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG Euro 19.000,00 und die Bauvereinigung Vaihingen a.F. und Umgebung eG Euro 6.000,00.

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

## II. Ziele und Strategien

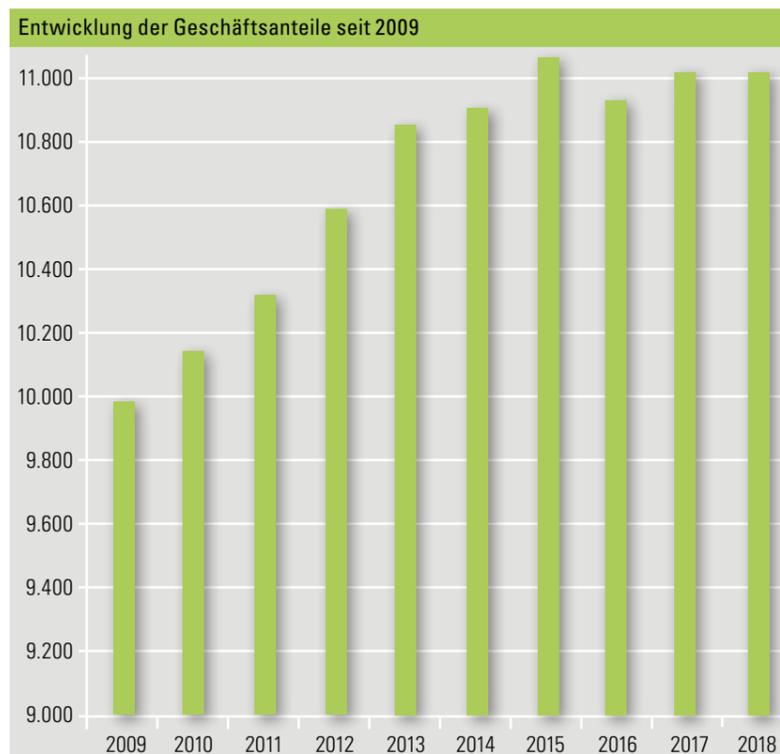
Das Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Im Rahmen der Portfoliostrategie werden gemäß eines mehrjährigen Investitionsplans wirtschaftlich rentable Modernisierungen durchgeführt, um die Energieeffizienz der Gebäude zu steigern und den gestiegenen Komfortanspruch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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).



Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Südstaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen.

Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südstaaten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0,0 % 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 Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG im politischen und wohnungswirtschaftlichen Umfeld**

Die längste Regierungsbildung in der Geschichte Deutschlands führte am 14. März 2018 zur Wahl von Angela Merkel zur Bundeskanzlerin des 19. Deutschen Bundestages. Im April 2018 wurde im Bundestag der Ausschuss für „Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen“ eingesetzt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diesen eigenständigen Ausschuss, um die gesellschaftlich wichtigen Themen rund ums Bauen und Wohnen sinnvoll mit den Bereichen Stadt- und Regionalentwicklung zu verknüpfen. Die Große Koalition setzt positive Zeichen für die Zukunft des Wohnens in Deutschland, indem der Bund den sozialen Wohnungsbau auch im laufenden Jahr 2019 mit Mitteln von 1,5 Milliarden Euro unterstützt. Diese Förderung ist angesichts angespannter Märkte und steigender Kosten für das bezahlbare Wohnen unerlässlich.

Auch wurden Expertenkommissionen wie die Baukostensenkungskommission oder die Kommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik ins Leben gerufen. Mittlerweile liegen die Ergebnisse vor, die Politik ist nun gefordert, diese dringend umzusetzen. Dabei geht es bsp.weise um die Reduzierung von Bauvorschriften und Anforderungen zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts oder um eine aktive Vergabepolitik von Bauflächen auf der Basis kommunaler Wohnraumkonzepte.

Die Bundesregierung machte das Thema Wohnen und Bauen zur Chefsache und präsentierte beim großen Wohngipfel im September 2018 einen Maßnahmenkatalog mit vielen guten Ansätzen auf dem Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen. Von besonderer Wichtigkeit ist dabei die Gleichwertigkeit der Ziele bezahlbares Bauen und Energieeffizienz. Daneben erfüllen Erleichterungen im Vergaberecht die Forderung nach einer Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Getrübt werden diese positiven Ansätze allerdings durch die neuerdings vermehrt auftretenden populistisch geführten Diskussionen über Begriffe wie Mietenstopp, Abschaffung der Modernisierungumlage bis hin zu Enteignungen von Wohnungsunternehmen. Am Beispiel Berlin lässt sich anschaulich zeigen, wie eine relativ kleine, aber laute Minderheit mit suggerierter Volksnähe und Dramatisierung und dem vermeintlichen Motiv für bezahlbaren Wohnraum zu kämpfen, zu kontraproduktiven Maßnahmen aufruft. Mit diesen so sozial klingenden Ideen lassen sich jedoch keine komplexen wohnungswirtschaftlichen Problemstellungen lösen.

Stärkere Regulierungen treffen nicht nur die schwarzen Schafe der Branche, die mit Luxus-sanierungen ihre Mieter bewusst aus ihren Quartieren drängen, sondern auch die Investoren, die bezahlbaren Wohnraum bauen wollen. Für diese Unternehmen, zu denen vornehmlich Wohnungsbaugenossenschaften zählen, muss die Politik praktische Lösungen finden. Bezahlbare Grundstücke, niedrigere Baukosten und schnelle Baugenehmigungsverfahren sind hier gefragt.

Die Grundsteuerreform soll in Form eines Kompromissmodells auf den Weg gebracht werden, das sich an Ertragswerten orientiert und neben Bodenrichtwerten zusätzlich die durchschnittlichen Mietkosten und das Gebäudebaujahr berücksichtigt. Dieses Modell ist praktisch kaum umsetzbar und wird bei preiswert vermieteten Wohnungen in guten Lagen zu Kostensteigerungen führen. Es konterkariert somit das Bestreben nach bezahlbarem Wohnen. Zu hoffen bleibt, dass schlussendlich ein Modell gefunden wird, das Mieter und Vermieter möglichst wenig belastet.

#### **Situation in Stuttgart**

Zum Ende des Jahres 2018 wurden die Ergebnisse des neuen qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart für die Jahre 2019/2020 bekannt. Die durchschnittliche aktuelle Steigerungsrate des Mietspiegelniveaus beträgt 7,2 %. Das mittlere Kaltmietenniveau der „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen (2.831 Bestandswohnungen) in Stuttgart beläuft sich auf Euro 9,60 je qm. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG beträgt am 31.12.2018 Euro 7,80 je qm, somit rund 18,75 % weniger als der Referenzwert. Betrachtet man den Durchschnittswert der Mieten bei Neuvermietungen in Stuttgart von Euro 12,01 bis Euro 12,87 (je nach Quelle), so ergibt sich an dieser Stelle noch 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 Mietpolitik entspricht genau der Intention der Mietpreismbremse. Auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung entspricht dies dem genossenschaftlichen Handeln in Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrags.

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, soll insbesondere das Modell des genossenschaftlichen Wohnens wieder beleben. Für unsere Genossenschaft trägt es erste Früchte. Gemeinsam mit dem Projektpartner Archy Nova GmbH bewarb sich die Vereinigte Filderbaugenossenschaft um das städtische Grundstück an der „Roten Wand“ am Killesberg. Ein äußerst anspruchsvolles Projekt an einem hervorragenden Standort in Stuttgart. Kurz vor Jahresende 2018 erhielten wir seitens des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag zur Grundstücksvergabe. Im Baufeld I wird die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG ein Wolkenhaus mit ca. 18 Wohnungen bauen. Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung im Jahr 2019, bei planmäßigem Verlauf könnten erste bauliche Maßnahmen ab 2020 stattfinden.

Das zentrale Projekt der Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG war in 2018 der Neubau des Gebäudes Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen. Nach dem Abriss des Altgebäudes wurde auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres ein architektonisch sehr gelungenes 6-Familienhaus mit überwiegend 4-Zimmer-Wohnungen erstellt. Dabei wurde sehr viel Wert gelegt auf eine hochwertige Ausstattung und technisch langlebige Lösungen, um dem Ansatz der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Auch der Artenschutz kommt nicht zu kurz. Für bedrohte Fledermausarten wurden an der Ostfassade zwei Wohnnischen geschaffen. Wir hoffen nun, dass diese möglichst bald besiedelt werden. Sämtliche Wohnungen konnten zum 15.02.2019 bezogen werden. Wir freuen uns besonders darüber, dass mehrere Bewohner des Altbaus wieder an ihre ursprüngliche Adresse zurückgekehrt sind und sich am Komfort der neuen Wohnungen erfreuen. Ein besonderer Dank gilt dabei dem Büro dk Architekten in Stuttgart. Ohne den unermüdlichen Einsatz der bauleitenden Architektin Frau Bonner hätten wir weder einen reibungslosen Bauablauf erlebt noch den angepeilten Bezugstermin realisieren können.

Die Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG wird ihren erfolgreichen Weg fortsetzen. Gemäß unserer Satzung erfüllen wir den Auftrag, den Mitgliedern ein sicheres und angenehmes Zuhause zu bezahlbaren Mieten zu bieten. Durch unsere massiven Investitionen in die Modernisierung des Bestandes, ergänzt durch eine sinnvolle Neubautätigkeit, schaffen wir mit zeitgerechtem Komfort ausgestattete Wohnungen für Generationen. Dies ist und bleibt unsere Kernaufgabe, der wir uns auch zukünftig mit ganzer Kraft widmen.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft werden zum 31.12.2018 insgesamt bewirtschaftet:

Nutzungsart		
Wohnungen	Anzahl	997
Einfamilienhaus	Anzahl	1
Gewerbliche Einheiten	Anzahl	8
Sondereinheiten	Anzahl	6
Gesamtwohn- und Nutzfläche	qm	62.307
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen in TG	Anzahl	387
Abstellplätze	Anzahl	101

Von den 998 bewirtschafteten Wohneinheiten gelten am 31.12.2018 noch 172 Einheiten als öffentlich gefördert mit Belegungsrechten der Stadt Stuttgart. Bei 5 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. Die Bezugsfertigkeit des Neubaus wurde am 15.02.2019 erreicht. Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke oder Gebäude verkauft. In den Bereichen Bauträgergeschäfte oder Baubetreuung für Dritte war die Genossenschaft in 2018 nicht tätig. Es werden keine Fremd-Liegenschaften von privaten Eigentümern nach dem Wohnungseigentümergebot (WEG) verwaltet.

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

### Modernisierung

Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C ,  
Stuttgart-Fasanenhof (24 WE)

Für die durchgeführte Bad- und Steigstrangsanie rung, die Gebäude-Elektromodernisierung (Verstärkung der Hausanschlüsse), die Renovierung der Treppenhäuser, die Abdichtung mehrerer Loggien-Balkone, den Einbau von Kaltwasserzählern, die Neuabdichtung des Gebäudekörpers, 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 Fassade wurden Euro 1.247.814,73 aufwandswirksam aufgewendet. Die Plankosten wurden dabei um Euro 2.185,27 oder 0,18 % unterschritten. In den Aufwendungen sind im Vorgriff auf das Jahr 2019 bereits die Fassadenabdichtungsarbeiten sowie die Hausanschlussverstärkungen für das Gebäude Kurt-Schumacher-Straße 180 A–C enthalten.

Am Schattwald 43–65,  
Stuttgart-Büsnau (78 WE)

Der zweite Abschnitt der Erneuerung von Fenstern und Balkontüren betraf die Hausnummern 57–65, dafür wurden planmäßig Euro 233.872,26 aufgewendet. Daneben wurde eine umfangreiche Abwasserkanalsanierung begonnen, um bei Starkregenereignissen die Überflutung der Keller geschosse zu vermeiden. Bis zum 31.12.2018 waren Euro 311.260,78 angefallen. In 2019 wird noch mit weiteren Kosten in Höhe von ca. Euro 240.000,00 kalkuliert.

### Diverse Einzelmaßnahmen

Ein nicht unerhebliches Investitionsvolumen verteilt sich in 2018 auf verschiedene Einzelmaßnahmen in unterschiedlichen Liegenschaften. So wurden für die Neugestaltung der Außenanlagen in der Fasanenhofstraße/Freytagweg TEuro 223,2 aufgewendet. Die Sanierung des Abwasserkanalnetzes auf mehreren Grundstücken unserer Liegenschaften erforderte TEuro 66,8 an finanziellen Mitteln. Der Einbau sogenannter Rolafix-Systeme in die Regenfallrohre zur Vermeidung von Verstopfungen der Grundleitungen kostete TEuro 52,7. Die Einbringung einer Wandsohlenabdichtung mitsamt einer Horizontalsperre zur Kellerabdichtung in der Herschelstraße 8 D schlug mit TEuro 45,3 zu Buche.

### Gesamtbetrachtung

Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen in 2018 rund TEuro 3.737,7 aufgewandt, wovon TEuro 191,5 bereits zu Lasten des Geschäftsjahres 2017 als Rückstellung verbucht waren. Für im ersten Quartal 2019 noch auszuführende Arbeiten wurden im Geschäftsjahr 2018 erneut Rückstellungen in Höhe von TEuro 294,4 gebildet, die in den verbleibenden TEuro 3.546,1 enthalten sind. Das Baubuchprojekt Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C (VE 43) nimmt 35,2 % des Jahresaufwandes ein.

Rund 35,8 % entfallen auf die zahlreichen anderen geplanten Großinstandhaltungsmaßnahmen, 19,9 % betreffen Wohnungseinzelmodernisierungen, die ungeplante laufende Instandhaltung umfasst ca. 9,3 %, 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

	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsbereiche			
– Hausbewirtschaftung	1.059,7	1.027,5	32,2
– Zinsergebnis	38,0	-24,2	62,2
Summe	1.097,7	1.003,3	94,4
Verwaltungskosten	-980,4	-899,5	-80,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>117,3</b>	<b>103,8</b>	<b>13,5</b>
Übrige Rechnung	110,9	47,3	63,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	228,2	151,1	77,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,1	-5,5	8,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>231,3</b>	<b>145,6</b>	<b>85,7</b>

Die Steigerung des Jahresüberschusses auf Euro 231.249,35 (Vorjahr: Euro 145.633,68) wird maßgeblich durch die Verbesserung der übrigen Rechnung (+TEuro 63,6) sowie des Zinsergebnisses (+TEuro 62,2) geprägt. Das gesteigerte Ergebnis der Hausbewirtschaftung um TEuro 32,2 gegenüber dem Vorjahr trägt seinen Teil zur Gesamtentwicklung bei. Gegenläufig wirkten höhere Verwaltungskosten (+TEuro 80,9). Zusammengefasst fiel das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEuro 13,5 besser aus.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich mit Euro 7.491,0 im Vergleich zum Vorjahr mit TEuro 7.416,2 positiv (+TEuro 74,8; entsprechend +1,0 %). Der Zuwachs resultiert mit +TEuro 43,4 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 17,9), aus Mietspiegel-Mietanpassungen (TEuro 7,9) sowie aus der Vollausswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres. Für das Jahr 2019 wird mit einem weiteren Zuwachs bei den Sollmieterlösen (ohne Erlösschmälerungen) von TEuro 70,5 (+1,2 %) gerechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewegen sich gegenüber dem Vorjahr auf einem vergleichbaren Niveau (+TEuro 3,0). Es sind Mehrerträge aus der Auflösung von Rückstellungen zu ver-

zeichnen (+TEuro 11,9) bei gleichzeitig geringeren Erstattungen der Krankenkassen infolge krankheitsbedingter Ausfälle von Mitarbeitern (-TEuro 9,8).

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erhöhten sich gegenüber 2017 um TEuro 112,8 (+3,3 %). Im Geschäftsjahr 2019 plant das Unternehmen, TEuro 3.350,0 in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zu investieren.

Der Verwaltungsaufwand fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 80,9 höher aus (+9,0 %). Ursächlich sind die gestiegenen persönlichen Aufwendungen (+TEuro 74,6) und die höheren sächlichen Verwaltungsaufwendungen (+TEuro 13,4) bei gleichzeitigem Rückgang der Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die immateriellen Vermögensgegenstände (-TEuro 4,8).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen in 2018 per Saldo um TEuro 53,0 geringer aus als im Vorjahr. Begründet ist dies durch die im Vorjahr angefallenen Abbruchkosten des Gebäudes Marienstraße 22 in Filderstadt-Bernhausen (TEuro 66,4). Der Wegfall dieses Aufwands schlägt sich dementsprechend als Verbesserung der übrigen Rechnung nieder.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2018 (TEuro 38,0) fällt um TEuro 62,2 besser aus als im Jahr 2017. Dies ist auf die einmalige Gewinnausschüttung aus der Beteiligung an der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH in Höhe von TEuro 75,3 zurückzuführen. Gegenläufig wirkten höhere

Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (-TEuro 9,4) sowie der Rückgang der Zinserlöse aus der Vorhaltung liquider Mittel (-TEuro 3,7).

Der Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel konnte gegenüber dem Vorjahr infolge der Zinsdegression durch die fortschreitenden planmäßigen Tilgungen im Berichtsjahr (TEuro 813,8) um TEuro 3,1 (-2,3 %) verringert werden.

Waren im Vorjahr noch ertragssteuerliche Belastungen durch Steuerrückstellungen in Höhe von TEuro 5,5 zu verzeichnen, so wurden diese in 2018 teilweise aufgelöst, was zu Steuererträgen in 2018 in Höhe von TEuro 3,1 führt. Per Saldo sind somit im Vorjahr Ertragssteuern in Höhe von TEuro 2,4 angefallen. Für das Berichtsjahr waren keine Steuerrückstellungen zu bilden. Im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis rechnet die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2019 mit keinen Ertragssteuerbelastungen.

Die Ertragslage ist in 2018 zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

##### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Zum 31.12.2018 beträgt die Eigenkapitalquote 68,4 % (2017: 65,9 %), die Fremdkapitalquote beträgt 31,6 % (2017: 34,1 %). Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (statischer Verschuldungsgrad) beträgt am 31.12.2018 46,1 % (2017: 51,7 %).

Betrachtet man als Fremdkapital nur die langfristigen, zinspflichtigen Finanzierungsmittel im Verhältnis zum Eigenkapital, so errechnet sich am 31.12.2018 daraus ein Wert von 29,2 % (2017: 34,2 %). Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit) beträgt im Berichtsjahr 3,6 Jahre (2017: 3,1 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 2018 wurden keine Neuvaluierungen vorgenommen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2018 betragen die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen zwischen 0,4 und 18,6 Jahren. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

b. Investitionen

Im Berichtsjahr 2018 wurden für das Neubauprojekt „Marienstraße 22 in 70794 Filderstadt“ TEuro 1.342,0 aufgewendet. In Vorjahren sind bereits Kosten angefallen in Höhe von TEuro 151,8. Die Ausgaben sind gedeckt durch ein in 2017 valutiertes Darlehen in Höhe von TEuro 1.500,0. Bis zur Fertigstellung in 2019 wird mit noch anfallenden Kosten in Höhe von TEuro 500,0 gerechnet. Daneben fielen in 2018 noch vorbereitende Planungskosten für ein Neubauprojekt in Stuttgart-Büsnau in Höhe von TEuro 7,2 an. Sämtliche weiteren Investitionen in Höhe von TEuro 3.546,1 (davon TEuro 294,4

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2018) 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. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigenmitteln.

Im Jahresabschluss 2018 wurde für die im ersten Quartal 2019 noch auszuführenden Restarbeiten in den Liegenschaften Kurt-Schumacher-Straße 182 A–C sowie Fasanenhofstraße 74–78 und Freytagweg 20–30 eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2018 in Höhe von TEuro 294,4 gebildet. In gleicher Höhe bestehen somit am Abschlussstichtag entsprechende Investitionsverpflichtungen. Die Finanzierung erfolgt komplett aus Eigenmitteln.

c. Liquidität

Zur Darstellung und Analyse der Liquidität des Unternehmens dient die nachstehende 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	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	231,3	145,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.015,7	1.110,3
Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	43,3	12,8
Abschreibungen auf Forderungen	1,3	3,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	81,7	-114,0
Veränderungen kurzfristige Aktiva	-12,5	-35,8
Veränderungen kurzfristige Passiva	-201,1	283,1
Saldo aus zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen	126,7	126,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.288,6</b>	<b>1.534,0</b>
Einzahlungen auf Abgänge des Sachanlagevermögens	0,0	0,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.349,2	-489,3
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	232,1	1,1
Erhaltene Zinsen	0,2	3,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.116,9</b>	<b>-483,9</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	0,0	1.500,0
planmäßige Tilgungen	-813,8	-762,3
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
gezahlte Zinsen	-126,9	-130,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	32,3	-31,0
Gezahlte Dividenden	-70,0	-70,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-978,4</b>	<b>506,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-806,8</b>	<b>1.556,2</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.550,1	993,9
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>1.743,3</b>	<b>2.550,1</b>

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEuro 1.288,6 (2017: TEuro 1.534,0), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -TEuro 1.116,9 (2017: -TEuro 489,3) und den Zu- bzw. Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -TEuro 978,4 (2017: TEuro 506,1) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss an Zahlungsmitteln in Höhe von -TEuro 806,8 (2017: Zufluss von TEuro 1.556,2). Die Abnahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von -TEuro 245,4 gegenüber 2017 beruht hauptsächlich auf folgenden Veränderungen. Der Jahresüberschuss fällt in 2018 um TEuro 85,7 höher aus als im Vergleichszeitraum. Auch bei den Veränderungen der langfristigen Rückstellungen ist ein Zuwachs von TEuro 30,5 zu verzeichnen. Gegenläufig wirkt in 2018 vor allem der Saldo der Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, der kurzfristigen Aktiva sowie der kurzfristigen Passiva, der zu Mittelabflüssen von -TEuro 131,9 gegenüber Mittelzuflüssen in 2017 in Höhe von TEuro 133,3 führt. Der Unterschiedsbetrag beträgt TEuro 265,2. Auch die nicht ausgabewirksamen Abschreibungen fielen im Berichtsjahr um TEuro 94,6 geringer aus als im Vorjahr.

Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelfonds in Höhe von TEuro 1.743,3 (2017: TEuro 2.550,1) nimmt einen Anteil von 6,7 % (2017: 9,5 %) am Gesamtvermögen des Unternehmens ein und steht für die geplanten Investitionen des Jahres 2019 zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2019 wird bei planmäßigem Geschäftsverlauf eine Abnahme des Finanzmittelfonds in einer Größenordnung von ca. -TEuro 200,0 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 2019 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital sowie die zur Mitfinanzierung valuierten Fremdmittel stehen zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände/Sachanlagen	22.362,9	86,1	22.029,4	82,6	333,5
Finanzanlagen	28,1	0,1	260,3	1,0	-232,2
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.613,1	6,2	1.650,6	6,2	-37,5
Flüssige Mittel	1.743,3	6,7	2.550,0	9,5	-806,5
Übriges Umlaufvermögen	238,0	0,9	188,7	0,7	49,3
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,1	0,0	4,8	0,0	-2,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>25.987,5</b>	<b>100,0</b>	<b>26.683,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-696,3</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	17.781,8	68,4	17.588,2	65,9	193,6
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
– Pensionsrückstellungen	385,2	1,5	341,9	1,3	43,4
– Übrige Rückstellungen	403,7	1,6	322,0	1,2	81,7
Verbindlichkeiten					
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	5.197,7	20,0	6.011,5	22,5	-813,8
– Erhaltene Anzahlungen	1.738,4	6,7	1.758,6	6,6	-20,3
– Übrige Verbindlichkeiten	458,0	1,8	642,9	2,4	-184,9
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	22,7	0,1	18,7	0,1	4,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>25.987,5</b>	<b>100,0</b>	<b>26.683,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-696,3</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr 2017 um -TEuro 696,3 oder 2,6 % (2017/2016: Erhöhung um TEuro 963,6 oder 3,8 %).

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von TEuro 22.289,7 (2017: TEuro 22.391,0). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 86,2 % (2017: 83,6 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens (TEuro 101,3) sind auf die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (-TEuro 1.015,7), den Rückgang der Finanzanlagen (-TEuro 232,2) und die gegenläufige Aktivierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten (TEuro 1.349,2) zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit TEuro 3.594,4 (2017: TEuro 4.389,3) bilanziert. Die Abnahme des Umlaufvermögens (-TEuro 794,9) ist von der Abnahme der flüssigen Mittel (-TEuro 806,5) geprägt.

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von TEuro 17.781,8 (2017: TEuro 17.588,2) beträgt 68,4 % (2017: 65,9 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Pensionsrückstellung belaufen sich auf TEuro 18.167,0 (2017: TEuro 17.930,1).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEuro 5.197,7 (2017: TEuro 6.011,5) ausgewiesen, die komplett als Objektfinanzierungsmittel im Unternehmen eingesetzt sind. Planmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEuro 813,8 (2017: TEuro 762,3) erbracht. In 2018 erfolgten keine Neuvaluierungen.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31.12.2018 104,3 % (31.12.2017: 107,4 %), das Sachanlagevermögen wird durch Eigenmittel und langfristige Finanzierungsmittel vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von TEuro 973,7 (2017: TEuro 1.651,9).

Die erhaltenen Anzahlungen und die übrigen Verbindlichkeiten von TEuro 2.219,1 sind gegenüber dem Vorjahr (TEuro 2.420,2) um -TEuro 201,1 (-8,3 %) gesunken, was auf den geringer ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-TEuro 182,7) beruht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

#### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Gesamtkapitalrentabilität bildet den Quotient aus der Summe des Jahresüberschusses zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und der Bilanzsumme zum 31.12.2018. Sie beträgt 1,5 % (Vorjahr: 1,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität bildet den Quotient aus dem Jahresüberschuss und dem bilanziellen Eigenkapital und beträgt in 2018 1,3 % (Vorjahr: 0,8 %).

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 (2018: TEuro 231,3; Vorjahr: TEuro 145,6). Dennoch liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung des Unternehmens vor.

Der Cashflow bewegt sich mit TEuro 1.288,6 (Vorjahr: TEuro 1.534,0) auf einem stabilen Niveau. Der dynamische Verschuldungsgrad (sämtliches Fremdkapital abzüglich kurzfristiger Aktiva, dividiert durch den Cashflow) beträgt 3,6 (Vorjahr: 3,1). Die Genossenschaft ist somit in der Lage, sämtliche verbleibenden Fremdmittel in Höhe von TEuro 4.611,3 (Vorjahr: TEuro 4.706,3) bei unverändertem Geschäftsverlauf binnen 3,6 Jahren (Vorjahr: 3,1 Jahre) aus dem jährlich erwirtschafteten Cashflow zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2018 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Sollmieterlöse von TEuro 5.829,5 (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) und der vermieteten Wohn- und Nutzfläche von 62.307 qm eine Durchschnittsmiete von Euro 7,80 pro qm und Monat (Vorjahr: Euro 7,76). Dies entspricht einer Steigerung von 0,52 % im Jahresvergleich (Vorjahr: +3,19 %).

Die im Berichtsjahr angefallenen Erlösschmälerungen von TEuro 47,0 (Vorjahr: TEuro 46,9) betragen bezogen auf die Sollmieterlöse und abgerechneten Umlagen in Höhe von TEuro 7.528,7 in 2018 0,6 % (Vorjahr: TEuro 7.454,3 / 0,6 %). Erlösschmälerungen ergeben sich aus Mietminderungen bei Großinstandsetzungen im bewohnten Zustand sowie aus temporären Leerständen von Wohnungen im Zuge von geplanten Objektmodernisierungen oder Renovierungen bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Leerstandsquote errechnet sich aus der Anzahl der Leerstandsmonate bezogen auf die maximal möglichen Vermietmonate des Jahres. Für 2018 ergaben sich 68,0 Leerstandsmonate (Vorjahr: 31,0) bei 12.072 (Vorjahr: 12.048) möglichen Vermietmonaten, was einer Quote von 0,6 % (Vorjahr: 0,3 %) entspricht).

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Neuvermietungen im Berichtsjahr und der Anzahl der bewirtschafteten Mieteinheiten wieder. Im Jahr 2018 ergaben sich 75 Neuvermietungen (Vorjahr: 52) bei 1.006 (Vorjahr: 1.004) Einheiten, was einer Fluktuationsrate von 7,5 % (Vorjahr 5,2 %) entspricht.

In den Gebäude- und Wohnungsbestand wurden in 2018 TEuro 3.546,1 (Vorjahr: TEuro 3.433,3) investiert. Je qm bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von Euro 56,91 (Vorjahr: Euro 55,34) pro Jahr. Bezogen auf den Monat lautet der Wert für 2018 Euro 4,74 (Vorjahr: Euro 4,61).

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 203,0) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.829,5 (Vorjahr: TEuro 5.779,2) beträgt 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %). 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 940,7 (Vorjahr: TEuro 892,4) bezogen auf die Sollmieterlöse (ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.829,5 (Vorjahr: TEuro 5.779,2) beträgt 16,1 % (Vorjahr: 15,4 %). 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 2018 bei

einem Faktor von 1,6 (Vorjahr: 2,0). Der durchschnittliche Wert aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund 1,9. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet.

Der Mietmultiplikator 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 2018 aus dem vermietbaren Anlagevermögen von TEuro 20.133,9 (Vorjahr: TEuro 21.076,3) bei Sollmieten (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) von TEuro 5.790,2 (Vorjahr: TEuro 5.746,8) ein Multiplikator von 3,48 (Vorjahr: 3,67). Der durchschnittliche Mietmultiplikator aller Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet liegt bei rund neun. Ein unterdurchschnittlich niedriger Wert deutet auf stille Reserven in den Beständen hin.

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

### C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss zum 31.12.2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## Jahresabschluss 2018



**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

Aktiva	2018	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen an Rechten		793,00	2.947,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.168.711,32		20.071.317,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	965.186,47		1.004.975,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	47.760,00		77.885,47
Technische Anlagen und Maschinen	621.262,00		678.704,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.962,00		41.709,00
Anlagen im Bau	1.523.980,68		0,00
Bauvorbereitungskosten	7.217,35	22.362.079,82	151.842,89
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.536,00		256.536,00
Sonstige Ausleihungen	2.614,42	28.150,42	3.749,79
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>22.391.023,24</b>	<b>22.289.667,72</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.613.060,76		1.650.559,14
Andere Vorräte	11.671,99		5.547,23
Geleistete Anzahlungen	78.402,00	1.703.134,75	76.728,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	5.876,01		6.404,75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.837,81		5.525,59
Sonstige Vermögensgegenstände	131.194,50	147.908,32	94.492,06
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.743.322,48	2.550.051,64
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>3.594.365,55</b>	<b>4.389.308,41</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	1.094,07		3.296,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	985,02	2.079,09	1.534,78
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>2.079,09</b>	<b>4.831,25</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.987.467,88</b>	<b>26.683.807,38</b>
Treuhandvermögen		5.184,67	5.184,28

Passiva	2018	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.640,00		55.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.766.080,00		1.762.720,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.850.720,00	320,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	1.864.946,76		1.841.821,82
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(23.124,94)		(14.563,37)
Bauerneuerungsrücklagen	1.379.210,67		1.379.210,67
Andere Ergebnisrücklagen	12.574.294,90		12.474.294,90
davon aus Einstellung aus dem Jahresüberschuss	(100.000,00)	15.818.452,33	(70.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Gewinnvortrag	4.512,42		13.419,71
Jahresüberschuss	231.249,35		145.633,68
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-123.124,94	112.636,83	-84.563,37
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.781.809,16</b>	<b>17.588.217,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	385.153,00		341.851,00
Steuerrückstellungen	0,00		4.251,68
Sonstige Rückstellungen	403.686,44	788.839,44	317.731,52
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>788.839,44</b>	<b>663.834,20</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.495.828,56		5.225.391,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	701.864,20		786.137,55
Erhaltene Anzahlungen	1.738.387,23		1.758.632,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	419,37		1.209,35
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	422.033,87		604.685,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		129,38
Sonstige Verbindlichkeiten	35.560,93	7.394.094,16	36.889,16
davon aus Steuern	(16.631,50)		(17.210,35)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(277,24)		(266,98)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>7.394.094,16</b>	<b>8.413.074,45</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>22.725,12</b>	<b>18.681,32</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.987.467,88</b>	<b>26.683.807,38</b>
Treuhandverbindlichkeiten		5.184,67	5.184,28

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**

	2018	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	7.491.005,90		7.416.229,90
aus Betreuungstätigkeit	1.500,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.263,97	7.672.769,87	178.109,84
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-37.498,38	24.792,43
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		26.557,77	23.528,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.131.511,63		5.061.614,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21.354,39	5.152.866,02	6.456,46
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	532.809,40		493.704,00
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	131.494,01	664.303,41	97.908,21
davon für Altersversorgung		(24.311,26)	(3.361,58)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.015.738,78	1.110.238,67
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		310.295,62	363.256,01
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		75.300,00	0,00
davon von verbundenen Unternehmen		(75.300,00)	(0,00)
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		64,63	87,09
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		236,12	3.917,74
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		166.754,13	160.511,21
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(37.639,00)	(28.214,00)
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-3.086,72	5.511,68
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>430.558,77</b>	<b>347.464,00</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		199.309,42	201.830,32
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>231.249,35</b>	<b>145.633,68</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		4.512,42	13.419,71
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		23.124,94	14.563,37
Andere Ergebnisrücklagen		100.000,00	70.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>112.636,83</b>	<b>74.490,02</b>

**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 aufgestellt.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen gemäß § 267 HGB.

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

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**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 (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 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 1.613.060,76 (Vorjahr Euro 1.650.559,14) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben die ausgewiesenen Forderungen (WEG-Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von Euro 68.030,67 (Vorjahr: Euro 62.170,12) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

#### Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von Euro 55.331,00. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S 2 HGB der Ausschüttungssperre.

#### Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.495.828,56 (5.225.391,04)	646.114,32 (729.562,48)	1.602.806,51 (2.059.505,46)	2.246.907,73 (2.436.323,10)	4.495.828,56 (5.225.391,04)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	701.864,20 (786.137,55)	87.261,98 (84.273,35)	381.111,39 (368.058,65)	233.490,83 (333.805,55)	701.864,20 (786.137,55)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.738.387,23 (1.758.632,97)	1.738.387,23 (1.758.632,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	419,37 (1.209,35)	419,37 (1.209,35)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	422.033,87 (604.685,00)	281.433,74 (494.904,88)	140.600,13 (109.780,12)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (129,38)	0,00 (129,38)				
Sonstige Verbindlichkeiten	35.560,93 (36.889,16)	35.560,93 (36.889,16)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.394.094,16</b> <b>(8.413.074,45)</b>	<b>2.789.177,57</b> <b>(3.105.601,57)</b>	<b>2.124.518,03</b> <b>(2.537.344,23)</b>	<b>2.480.398,56</b> <b>(2.770.128,65)</b>	<b>5.197.692,76</b> <b>(6.011.528,59)</b>	

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

GPR=Grundpfandrecht

#### Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

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

##### Personalaufwendungen

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 Euro -930,00.

Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von Euro 23.150,00, der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Für den Abbruch des Gebäudes Marienstraße 22 sind im Jahr 2017 außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von Euro 66.389,78 angefallen.

##### Erträge aus Beteiligungen aus verbundenen Unternehmen

Im Jahr 2018 wurde eine Gewinnausschüttung der VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH vorgenommen. Hier wurden Erträge in Höhe von Euro 75.300,00 vereinnahmt.

##### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsanteil der Zuführung zur Pensionsrückstellung und der Rückstellung für Archivierungskosten beläuft sich 2018 auf insgesamt Euro 37.639,00 (Vorjahr: Euro 28.214,00).

### E. Sonstige Angaben

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

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

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

Zum 31.12.2018 besteht eine Eventualverbindlichkeit aus vereinnahmten Mieterlösen im preisgebundenen Wohnraum in Höhe von Euro 7.812,21 (31.12.2017: Euro 45.350,95). 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 476.622,61.

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 sich im Einzelnen wie folgt darstellen:

Liegenschaft	Laufzeit bis	jährliche Belastung
Im Lauchhau 15, 17	31.12.2067	15.029,56
Körschstraße 40, 44	31.12.2050	18.140,42
Franztaler Weg 2, 4	31.12.2054	15.100,12
Dürnauer Weg	31.12.2080	4.806,23
Kolbäckerstraße 47 und Spöckerweg 8	31.03.2051	1.143,84
Spöckerweg 10	31.03.2051	249,40
Pilsener Straße 23	31.03.2053	1.272,81
Spöcker Weg 6	31.03.2051	2.777,26
Kaindlstraße 14 A–D	31.12.2083	9.350,95
Kaindlstraße 55 A+B	31.12.2091	6.030,55

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2018 insgesamt Euro 24.956,15.

Bereits im Jahr 2016 wurde ein Projektvertrag zur EDV-Umstellung im Jahr 2019 mit der Aareon-Group AG abgeschlossen. Es werden hierzu Kosten in Höhe von Euro 150.000,00 erwartet.

#### Mietkautionen

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft auf Treuhandkonten verwaltet. Die von den Mietern einbezahlten Kauttionen einschließlich der Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2018 auf Euro 5.184,67 (31.12.2016: Euro 5.184,28).

#### Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2018		
Anfang des Geschäftsjahres	1.289	Mitglieder
Zugang 2018	78	Mitglieder
Abgang 2018	71	Mitglieder
Ende 2018	1.296	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 3.360,00 erhöht.

Die Haftsumme hat sich um Euro 3.360,00 erhöht und beträgt Euro 1.766.080,00.

#### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 Arbeitnehmer (Vorjahr: 8 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 20. März 2019

Der Vorstand

  
A. Schaefenacker

  
I. Kelsch



Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG

Rottweiler Straße 3

70563 Stuttgart

Telefon 0711 737343-0

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