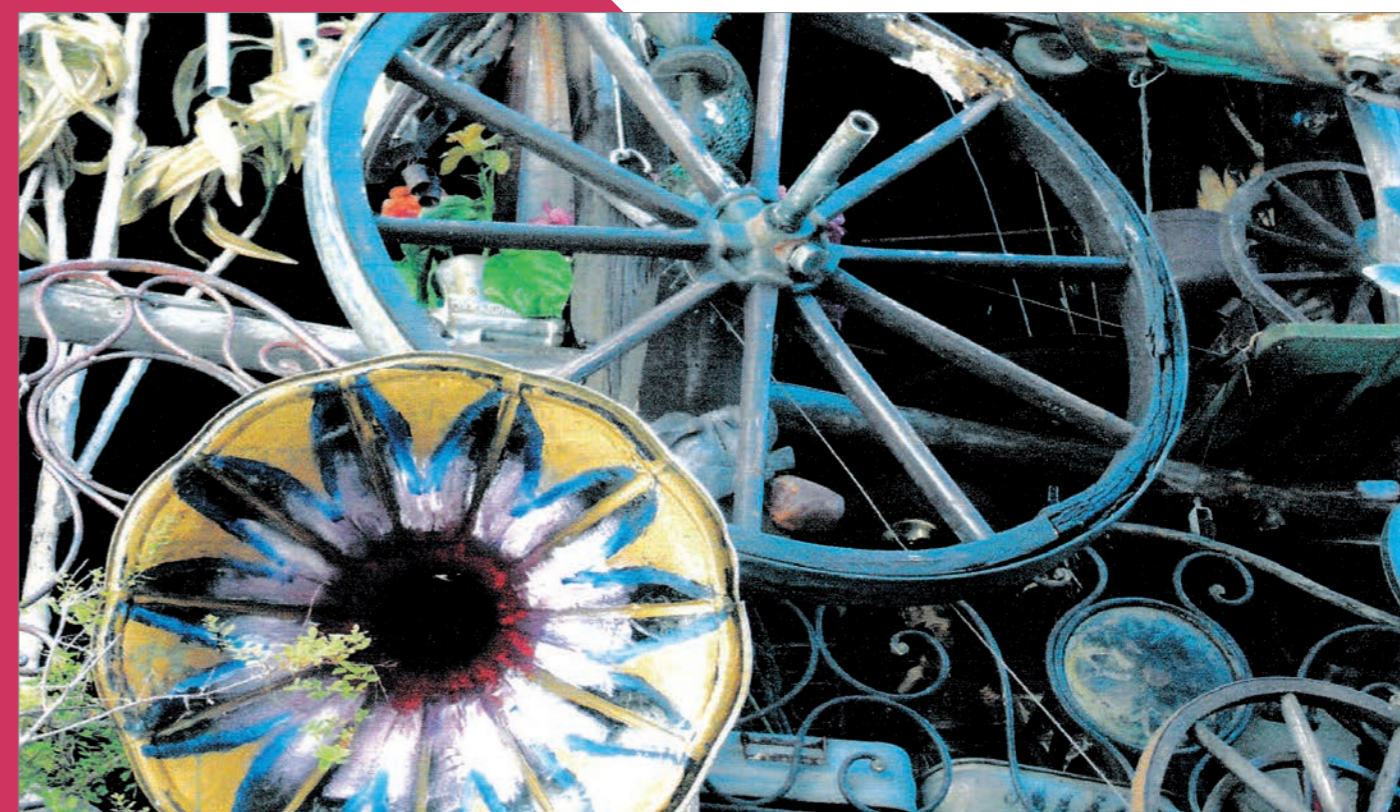


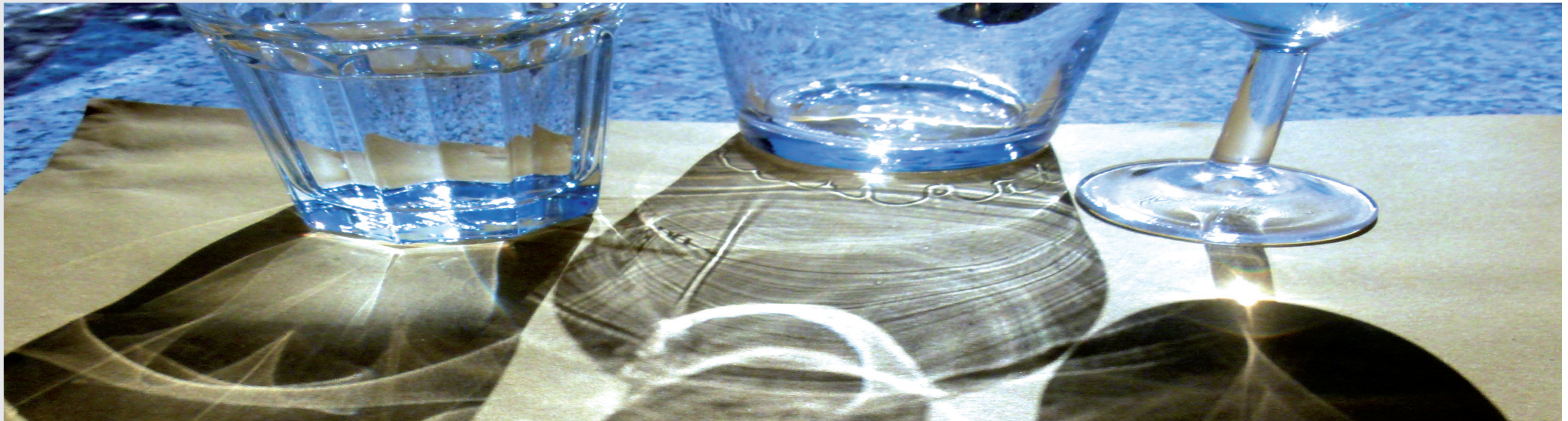
liebenswerte Hingucker



früher war auch
nicht alles besser
aber halt anders



sympathisch... Trödel und Krempel



Urbanstraße 81
70190 Stuttgart
Telefon 0711 268430-6
info@vdk-baugenossenschaft.de
www.vdk-baugenossenschaft.de

zum
Wegwerfen
fast zu schade



Inhalt:

VdK-Baugenossenschaft eG	3
Organe der Baugenossenschaft	3
Bericht des Vorstandes	5
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates	31
Vorstand und Mitarbeiter	33
Mitgliedschaften	35



fast wie aus der Zeit gefallen



**Tribut der Zeit,
jetzt heißt alles...
digital !**



ORGANE DER
VDK-BAUGENOSSENSCHAFT

Gründung

VdK-

Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG
Stuttgart

Die Gründung der VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart erfolgte am 19.05.1948, die Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart am 19.07.1948 unter der Nummer 389.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte durch Beschluss des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 29.04.1949 mit Wirkung vom 14.10.1948.

Die Gemeinnützigkeit erlosch durch Gesetzesänderung am 31.12.1989.

Die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart ist seit dem 01.01.1990 als Vermietungsgenossenschaft tätig.

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Werner Raab

Stellvertretender Landesverbandsvorsitzender Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V. und Bezirksverbandsvorsitzender Nordbaden

Stellv. Vorsitzender

Hans-Josef Hotz

Landesverbandsvorsitzender Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V.

Ingolf Breuer

Leiter internes Rechnungswesen Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V.

Alexander Kirschbaum *

Leiter externes Rechnungswesen Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V.

August Seel

Vorsitzender Sozialverband VdK Ortsverband Epfenbach und Kassierer Sozialverband VdK Kreisverband Heidelberg

Joachim Steck

Stellvertretender Landesverbandsvorsitzender Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V. und Bezirksverbandsvorsitzender Nordwürttemberg

Vorstand

Alexandra Schäfer

Geschäftsführerin

Bernhard Gschwender

nebenamtlicher Vorstand

Geschäftsstelle

- 1 Leiter Hausbewirtschaftung
- 1 Sekretärin Geschäftsführung
- 2 Buchhalter*in
- 2 Sachbearbeiter*in Technik
- 1 Sachbearbeiterin Vermietung
- 1 Auszubildender

*Die Amtsdauer der mit *
bezeichneten Mitglieder
des Aufsichtsrates endet
nach § 23 Abs. 4 der Satzung
mit der Mitgliederversammlung
für das Geschäftsjahr 2021
im Jahr 2022.*



weg g'schmisse isch glei



**nur, man muss
sich auch von etwas
trennen können**



BERICHT DES VORSTANDES

Die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, 1948 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.356 Genossenschaftsmitgliedern mit 6.480 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfeld der VdK-Baugenossenschaft eG ist die Bewirtschaftung des in 12 verschiedenen Städten in Nord-Baden-Württemberg, mit Schwerpunkt Großraum Stuttgart gelegenen eigenen Immobilienbestandes (2 Gewerbeeinheiten, 934 Wohnungen, 371 Kfz-Abstellplätze in Garagen und im Freien).

Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Geschäftsentwicklung

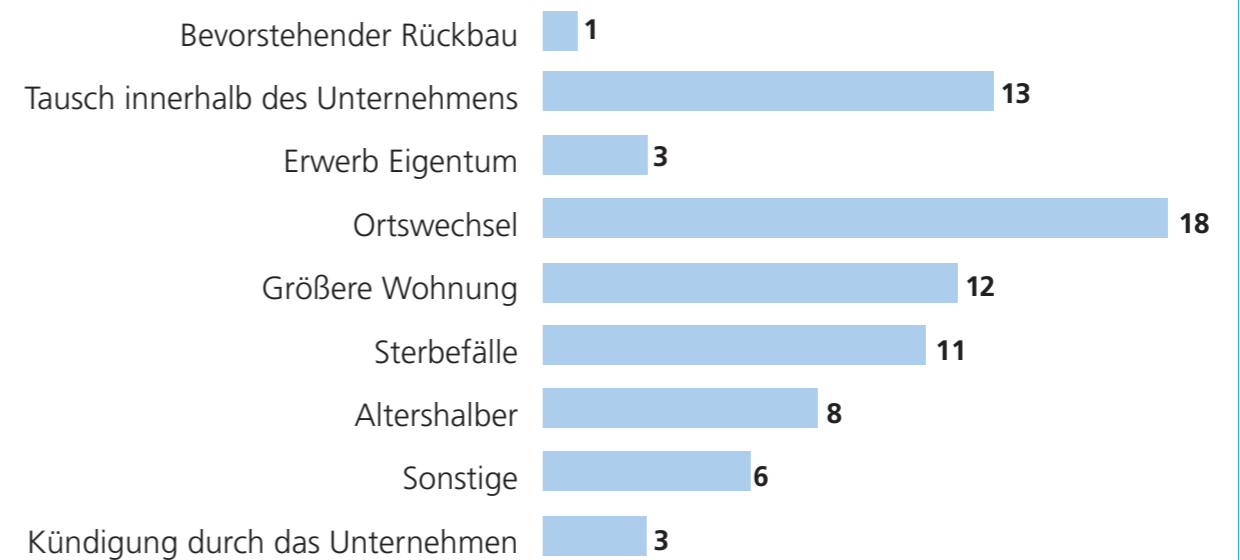
Trotz der Pandemie, einhergehend mit Lieferengpässen und erheblichen Preissteigerungen bei Baumaterialien im Berichtsjahr 2021, konnte die VdK-Baugenossenschaft eG an die gute Geschäftsentwicklung der Vorjahre anknüpfen.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich um rund 167.000,00 € gegenüber dem Vorjahr. Einen wesentlichen Beitrag dazu trägt die erste vollständige Jahresmiete unseres Neubaus in Heidelberg, Kranichweg 84 – 88. Weiter zeigen sich hier auch die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Im Berichtsjahr wurden bei uns 75 Wohnungen wegen Wohnungswechsel gekündigt, davon zehn durch Wohnungstausch innerhalb des Unternehmens. Eine Wohnung wurde aufgrund bevorstehenden Rückbaus und Neubaus gekündigt. Bei den meisten gekündigten Wohnungen haben wir nach Auszug der Mieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betreffen neben Maler- und Bodenbelagsarbeiten vor

allem die Erneuerung der Elektrik und die Modernisierung der Badezimmer und Küchen. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr rund 1.815.290,00 € ausgegeben, für Neubauinvestitionen rund 960.000,00 €. Bezogen auf die Nettomieterlöse von rund 5.615.646,00 € entspricht dies einer Reinvestitionsrate von gut 49,4 %. Im Vordergrund der Bestandsmodernisierung standen die Gebäude Waldenbucher Straße 93 – 97 in Sindelfingen. Die Gebäude wurden umfassend energetisch saniert und dafür Fassaden und Dächer wärmegeklärt. Die Wohnungen, die seither keinen Balkon hatten, wurden mit Anstellbalkonen ausgestattet. Im Anschluss wurden die Außenanlagen erneuert. Die umfangreichen Maßnahmen wurden durch die Aufnahme von KfW-Darlehen sowie mit Eigenmitteln finanziert.

Wohnungskündigungen Gründe 2021



Wie in der Wohnungswirtschaft notwendig, setzen wir als wesentliches Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungsmittel ein. Als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz profitiert die VdK-Baugenossenschaft eG von den niedrigen Zinsen auf dem Finanzmarkt. Durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird unser Zinsergebnis geprägt. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Investitionen ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten, zumal wir überwiegend zinsgünstige KfW- und L-Bank-Darlehen in Anspruch genommen haben. Im Rahmen des internen Risikomanagements beobachtet der Vorstand laufend die aktuelle Zinsentwicklung. Derzeit gehen wir davon aus, dass die Wohnbauförderung die Investitionen entsprechend unserer 5-Jahres-Planung zulässt.

Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln. Um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden die Pläne laufend fortgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, einen Auszubildenden und 22 Hauswarte als geringfügig Beschäftigte.

Das Geschäftsjahr für die VdK-Baugenossenschaft eG ist erfolgreich verlaufen. Einen maßgeblichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Hauswarte. Der Vorstand dankt ihnen für ihre gute Arbeit und für ihre Leistung.



Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um rund 1.253.270,74 € erhöht. Dies resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen und Aufnahme von Darlehen.

Im Jahr 2021 erhöhte sich die Mitgliederzahl um 18. Die Gesamtzahl unserer Mitglieder beträgt damit 1.356.

Die Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder sind mit insgesamt 6.480 Anteilen um 113 Anteile gestiegen.

Die eingezahlten Geschäftsguthaben sämtlicher zum 1. Januar 2022 verbleibenden Mitglieder haben sich um 7.984,36 € auf 1.227.833,70 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 1. Januar 2022 bei 1.328.400,00 € und ist damit um 23.165,00 € höher als im Vorjahr.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	44.288,5	43.869,6	418,9
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.819,2	1.648,4	170,8
Flüssige Mittel	1.923,7	1.261,9	661,9
Übriges Umlaufvermögen	65,6	63,8	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	48.097,0	46.843,7	1.253,3

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Eigenkapital	17.664,1	15.237,7	2.426,4
Fremdkapital			
Pensionsrückstellungen	46,3	47,2	-0,9
Übrige Rückstellungen	32,9	37,2	-4,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.043,9	29.181,5	-1.137,6
Erhaltene Anzahlungen	1.756,8	1.753,0	3,8
Übrige Verbindlichkeiten	535,0	574,1	-39,1
Rechnungsabgrenzungsposten	18,0	12,9	5,1
Gesamtkapital	48.097,0	46.843,7	1.253,3



für mehr Fair Play



wohnen bleibt Thema

Die VdK-Baugenossenschaft hat gemeinsam mit der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf ein Grundstück der Stadt Stuttgart im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart Stammheim gekauft. Auf diesem Grundstück baut die VdK-Baugenossenschaft ein Gebäude mit 20 geförderten Wohnungen.



Neuplanung Sally-Wiest-Straße Stuttgart Stammheim

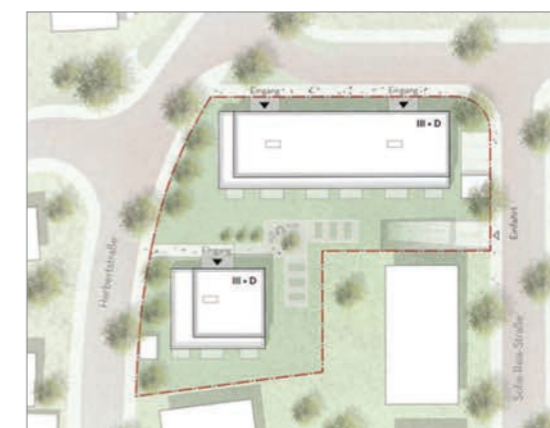
Dazu kommen 2 Schlafzimmer mit Dusche und WC, die bei Bedarf zu einer Wohnung dazu gemietet werden können.

Die hochgedämmten Fassaden sind in Holztafelbauweise mit vertikaler Weisstannenschalung geplant.

Alle Wohnungen werden von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss mit einem Aufzug erschlossen und werden auch innerhalb weitgehend barrierefrei.

Ausstattung mit Balkon, Fußbodenheizung, elektrische Fensterrollläden, für jede Wohnung ein Kellerraum, gemeinsamer Waschmaschinenraum, gemeinsamer Fahrradraum. Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss für Kinderwagen und Rollatoren.

Die Fertigstellung ist zum Sommer 2023 geplant.





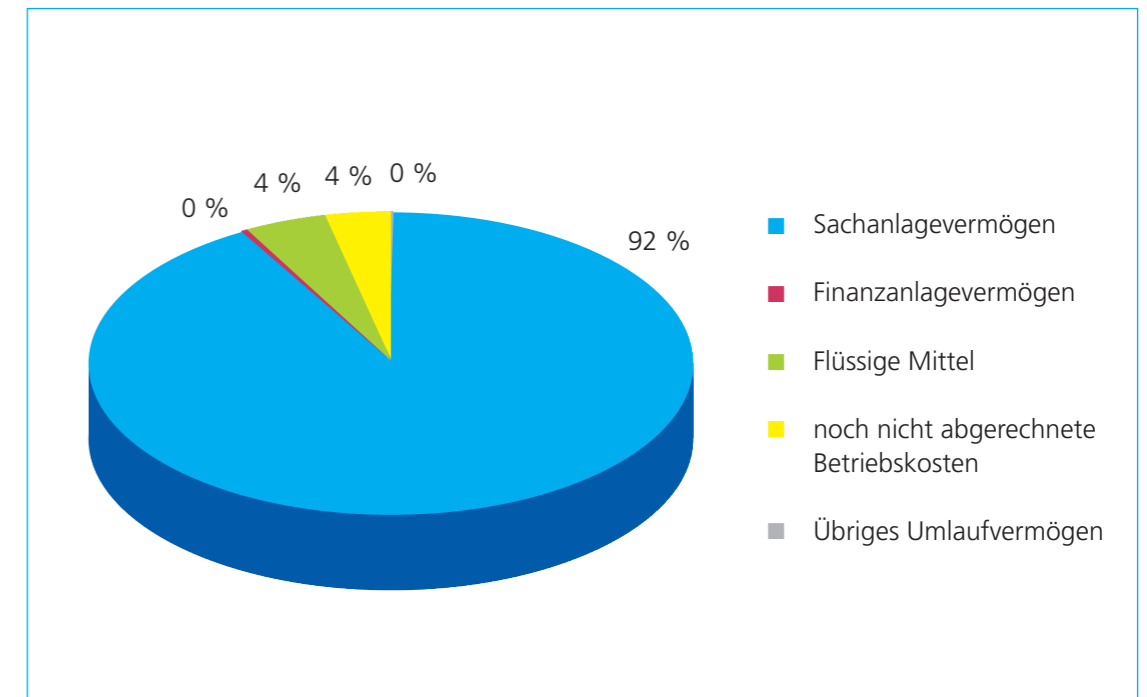
*das stammt
noch von
der Oma*



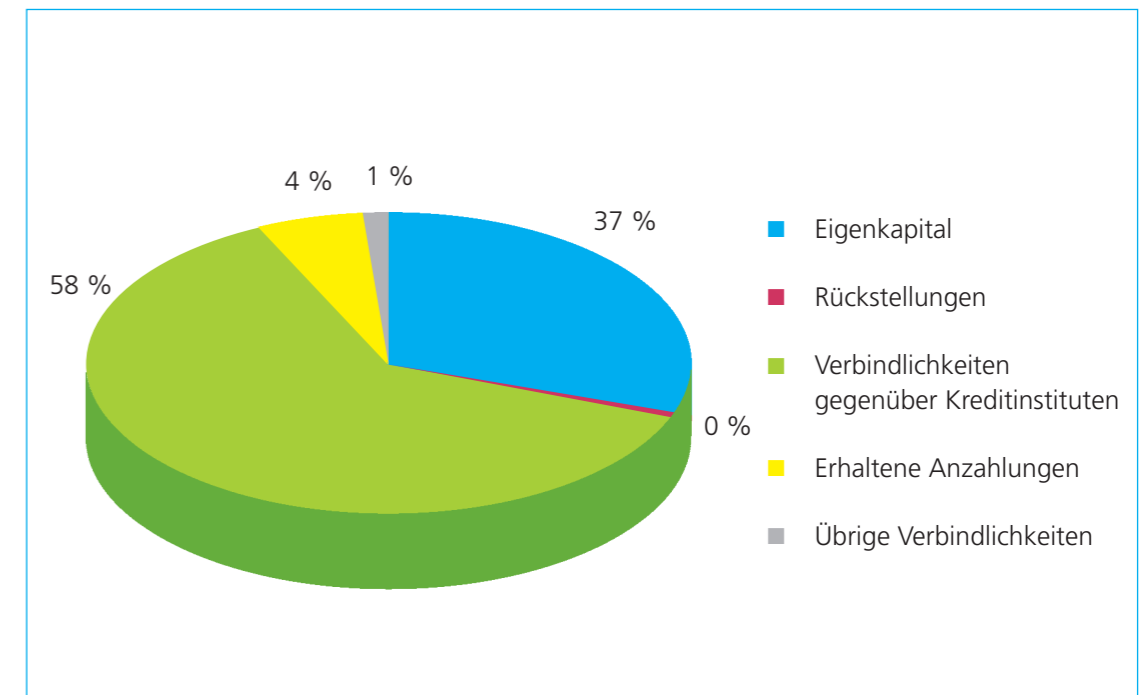
**es sind
die lieb gewordenen
Erinnerungen**



Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



Finanzlage

Die Finanzlage der VdK-Baugenossenschaft eG ist geordnet und langfristig gesichert. Investitionen im Bereich des Anlagevermögens wie auch zur Bestandserhaltung sind langfristig finanziert.

Die Genossenschaft verfügt über weitere freie Beleihungsreserven. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Erläuterung der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend reibungslos. Erlösschmälerungen von rund 109.552,00 € ergaben sich hauptsächlich durch rückbaubedingte und modernisierungsbedingte Leerstände von Wohnungen bei

Mieterwechseln und Komplettmodernisierung von Gebäuden. Darüber hinaus erhalten die Bewohner von Gebäuden, die grundlegend modernisiert werden, eine teilweise Mietrückerstattung. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund 6.685,00 € und liegen damit bei lediglich 0,12 % der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1.205,3 T€ gestiegen. Er wird maßgeblich durch die Instandhaltungs- und nicht aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von knapp 1,15 Millionen € bestimmt. Der Deckungsbeitrag aus der Kapitalwirtschaft ist für die Gesamtleistung von untergeordneter Bedeutung. Der Zinsertrag gegenüber dem Vorjahr erreicht erwartungsgemäß fast Null.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen ergibt im Jahr 2021 eine Überdeckung von rund 2.459,6 T€.

Die Finanzlage ist weiter geordnet und auch die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gegeben.

ERTRAGSLAGE	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	4.374,1	3.526,8	847,3
Kapitaldienst	0,4	11,4	-11,0
Summe	4.374,5	3.538,3	836,3
Verwaltungskosten	-1.192,8	-1.144,2	-48,7
Betriebsergebnis	3.181,7	2.394,1	787,6
Übrige Rechnung	-722,1	-1.139,8	417,7
Jahresüberschuss	2.459,6	1.254,3	1.205,3

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		2021	2020
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	6,0	3,6
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital + 50 % Sonderposten	13,9	8,2
Return On Investment	Jahresüberschuss Bilanzsumme	5,1	2,7
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN			
Anlagenintensität	Anlagevermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	92,1	93,7
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	92,0	93,6
Umlaufintensität	Umlaufvermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	7,9	6,4
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital Eigenkapital + 50 % Sonderposten	151,2	173,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital Bilanzsumme	55,5	56,6
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital		
Sachanlagendeckungsgrad	langfristiges Fremdkapital Sachanlagevermögen	100,2	95,2
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten Bilanzsumme	36,7	32,5
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a. Anzahl der Mieteinheiten (ME)	8,0	7,8
Betriebskosten je m² p. a.	Betriebskosten m² Wohn- und Nutzfläche	1,9	1,8
Instandhaltungskosten je m² p. a.	Instandhaltungsaufwendungen m² Wohn- und Nutzfläche	19,5	32,2

Prognosebericht

Seit Beginn der Pandemiemaßnahmen ab Februar 2020 sind deutliche Einschnitte sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben zu verzeichnen. Für die VdK-Baugenossenschaft eG machte sich dies durch stockende Lieferketten und Preissteigerungen für Baumaterialien bemerkbar.

Durch den Überfall Russlands auf die Ukraine steigt die wirtschaftliche Unsicherheit weiter. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf der VdK-Baugenossenschaft eG ist damit auch mit höheren Risiken zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Die Heizkosten erfuhren aus politischen Gründen bereits im vergangenen Jahr teilweise Erhöhungen bis zu 90 %. Durch den Krieg werden weitere Kostensteigerungen umgesetzt und Heizmaterial verknappt. Unsere Mieter erwartet dadurch eine enorme Kostensteigerung, sodass mit verstärkten Mietausfällen gerechnet werden muss.

Wir gehen dennoch davon aus, dass die gute Nachfrage für unsere Mietwohnungen, insbesondere im Großraum Stuttgart und in anderen Ballungszentren, stabil bleibt.

Für das im Geschäftsjahr 2020 von der Stadt Stuttgart erworbene Baugrundstück erwarten wir die Fertigstellung von 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Sommer 2023. So können wir auch für das Geschäftsjahr 2023 mit einer Steigerung der Sollmieteinnahmen kalkulieren.

Die in den aufgestellten Wirtschaftsplänen vorgesehenen Investitionen und Aufwendungen für die Folgejahre sollten weiter durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln finanziert werden können. Aufgrund allgemeiner Kostenentwicklung und der wachsenden Inflation muss künftig mit einer Steigerung der Verwaltungskosten gerechnet werden.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in unsere Mietwohngebäude werden wir weitere Darlehen aufnehmen. Die Zins- und Tilgungsaufwendungen werden somit im nächsten Jahr ebenfalls wieder eine Erhöhung erfahren.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 wieder einen Jahresüberschuss ebenso wie für das Jahr 2023.

Chancen- und Risikenbericht

Risikomanagement

Durch die geringe Betriebsgröße der VdK-Baugenossenschaft eG ist sichergestellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung zeitnah kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

Immobilienverwaltung

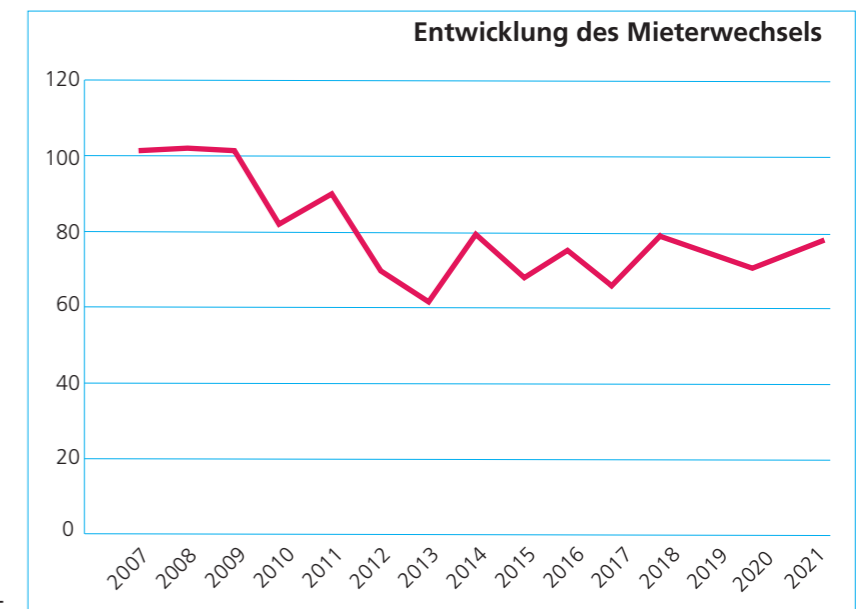
Der Vorstand geht davon aus, dass unsere Wohnungen auch mittelfristig gut nachgefragt werden. Im preiswerten Wohnungssegment ist immer noch ein deutlich angestiegener Nachfrageüberhang zu erkennen. Mit den laufenden Modernisierungen und maßvollem Neubau erhalten wir unser Wohnungsangebot auf zeitgemäßem Standard bei weiterhin moderatem Preisniveau.

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotenzial beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern und maßvoll für den eigenen Bestand neu zu bauen, vermindert dieses Risiko zusätzlich. Im Vermietermarkt Stuttgart und anderen Ballungszentren gibt es derzeit keine Schwierigkeiten, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Insgesamt kann der Vermietungsmarkt in den Städten, in denen die VdK-Baugenossenschaft eG Mietwohngebäude unterhält, als krisensicher bezeichnet werden, sodass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Dem hohen Anteil an Mieterinnen und Mietern über 65

Jahre möchte die VdK-Baugenossenschaft eG gerecht werden, indem sie sich bei Integrative Wohnformen e.V. engagiert. Der Verein entwickelt Wohnprojekte und Serviceleistungen insbesondere für Menschen mit Hilfebedarf. Damit hoffen wir, möglichst vielen unserer Mieterinnen und Mieter auch im hohen Alter und mit Hilfebedarf ein langes Wohnen in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,88 € pro Quadratmeter Wohnfläche sind gegenüber der in den verschiedenen Mietspiegeln festgelegten marktüblichen Mieten häufig noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragsituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Der Wohnungsbestand ist großteils saniert. Mit längeren Leerstandzeiten und damit einhergehenden Mietausfällen aufgrund Instandhaltungstaus ist auch mittelfristig nicht zu rechnen. Durch die großen Anstrengungen der letzten Jahre in die Modernisierung der Wohnungen entsprechen diese weitgehend den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Unser Unternehmen unternimmt auch künftig große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand für unsere Mitglieder attraktiv zu erhalten.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert



bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den Risiken.

Im Bereich der personellen Ausstattung könnte sich künftig aufgrund des allgemein bestehenden Fachkräftemangels ein Risiko ergeben. Auf dem Personalmarkt stehen wir mit großen, bekannten Unternehmen in Konkurrenz. Das kann mittelfristig dazu führen, dass für bestimmte Unternehmensbereiche externe Dienstleister in Anspruch genommen werden müssen, da dafür keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gefunden werden können. Damit wäre voraussichtlich eine Kostensteigerung verbunden, was sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken könnte.

Ein Risiko für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz kann sich künftig auch aus steigenden Finanzierungskosten ergeben. Sinkende Zinsen bedeuten eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir jedoch für die nächsten fünf Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Planungen festgestellt.

Unser Unternehmen vermietet nur eine Gewerbeinheit. Ihr Anteil an den Sollmieten ist unbedeutend. Deshalb besteht aus diesem Bereich kein Risiko.



Play-Mobil lässt grüßen



**Kunterbunte
Kinder
Stube**



Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die VdK-Baugenossenschaft eG ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt und bietet als Arbeitgeber sichere, attraktive Arbeitsplätze.

So liegen insgesamt bei der VdK-Baugenossenschaft eG zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die die Entwicklung beeinträchtigen könnten, vor.

Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Die VdK-Baugenossenschaft eG ist dazu übergegangen, Gebäude, deren Wohnungsgrundrisse nicht mehr zeitgemäß sind und auf deren Grundstücken Potenzial für Wohnflächenvergrößerung besteht, durch Neubauten zu ersetzen. Aufsichtsrat und Vorstand haben in diesem Rahmen den Rück- und anschließenden Neubau der bestehenden Gebäude Korianderstraße 6 – 12 in Stuttgart beschlossen. Hierfür läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren.

Für die bereits seit längerem geplante Ergänzungsbebauung im Fasanenhof am Giescheweg im Ehrlichweg wurde das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Derzeit rechnen wir mit einem neuen Bebauungsplan Ende 2024.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Stuttgart haben wir im Geschäftsjahr 2020 ein Baugrundstück erworben. Der Baubeginn von 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen für unseren Bestand war erwartungsgemäß im Sommer 2021, der Erstbezug ist für den Sommer 2023 geplant.

Weiter haben wir im Geschäftsjahr die Liegenschaft in Nürtingen, Teichweg 5 verkauft.

Finanzinstrument

KfW-Darlehen, Kapitalmarktdarlehen und Zuschüsse der öffentlichen Hand im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ werden in Anspruch genommen. Derivative Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt.

Stuttgart, 27. April 2022

Alexandra Schäfer
Geschäftsführender
Vorstand

Bernhard Gschwender
Nebenamtlicher
Vorstand



Facelifting in der Urban- straße



Büro- und Wohngebäude
Stuttgart, Urbanstraße 81
Sitz und Geschäftsstelle der
VdK-Baugenossenschaft eG

**energisch
energetisch
erneuern**



ganz viel neu



Urban-/ Hallbergerstraße

Erhaltungsmaßnahmen

Neuinstallation der Wasserversorgung
im Gebäude und Neubau eines Installations-
schachtes innerhalb des Bades. Stilllegung
alter Gasleitungen. Treppenhauassanierung,
Dachneueindeckung, Erneuerung der
Haustüre.

**modernisieren
installieren
isolieren**

Modernisierungsmaßnahmen

Wärmedämmmaßnahme an der Fassade,
Dachboden- und Dachschrägendämmung,
Einbau Fernwärmeübergabestation mit zentra-
ler Warmwasserversorgung sowie Wasseruh-
ren für jede Wohnung.

Die Heizungsleitungen werden von der Fern-
wärmeübergabestation im Keller an die Auß-
enseite der Fassade verteilt und von dort auf
die Innenseite der Außenwand für die Mon-
tage der Heizkörper eingeführt. Die Heizkör-
per werden unter den Fenstern angebracht.
An den Heizkörpern werden elektronische
Heizkostenverteiler angebracht. Wechsel der
alten Drehstromzähler auf neue Wechsel-
stromzähler im Kellergeschoss.



Verstärkung der Stromversorgung. Anbau
von Balkonen für die Wohnungen auf der
Hofseite, vom 1. bis 4. Obergeschoss rechts
und links in beiden Häusern. Modernisierung
der Bäder mit neuer Sanitärausstattung und
neuen Fliesen.



von den Kindern wills keiner



JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2021
GENOSSENSCHAFTEN



**Arbeit spart
wer Ordnung
wahrt**



1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang des Jahresabschlusses

VdK-Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG
Stuttgart



**BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER
2021**

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.476,95		18.374,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.430.539,99		43.035.810,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.600,00		2.750,00
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.697,60		119.777,72
Anlagen im Bau	2.523.997,07		489.719,08
Bauvorbereitungskosten	212.171,87	44.288.483,48	203.143,74
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		44.288.483,48	43.869.576,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.819.195,14	1.648.441,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.825,39		61.230,00
Sonstige Vermögensgegenstände	12.743,99	65.569,38	2.580,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.658.327,30		1.118.769,07
Bausparguthaben	265.401,69	1.923.728,99	143.108,36
Umlaufvermögen insgesamt		3.808.493,51	2.974.130,09
Bilanzsumme		48.096.976,99	46.843.706,25



**BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER
2021**

PASSIVA

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.639,35			63.040,45
der verbleibenden Mitglieder	1.227.833,70		1.296.473,05	1.219.849,34
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	106.751,95			(94.095,21)
Ergebnisrücklage				
Gesetzliche Rücklage	2.082.666,48			1.832.666,48
davon aus Jahresüberschuss				(126.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt:	250.000,00			
Instandhaltungskostenrücklage	13.519.514,56			11.399.514,56
davon aus Jahresüberschuss				(1.050.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt:	2.120.000,00		16.278.055,42	644.319,02
Andere Ergebnisrücklagen	675.874,38			
davon aus Bilanzgewinn				(13.179,34)
Vorjahr eingestellt:	31.555,36			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	2.459.587,71			1.254.301,85
Einstellung gesetzliche Rücklage	250.000,00			126.000,00
Einstellungen Instandhaltungskostenrücklage	2.120.000,00		89.587,71	1.050.000,00
Eigenkapital insgesamt			17.664.116,18	15.237.691,70
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	46.311,00			47.230,00
Sonstige Rückstellungen	32.930,00		79.241,00	37.218,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.043.910,60			29.181.500,04
Erhaltene Anzahlungen	1.756.835,25			1.753.034,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.482,19			40.670,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.066,31			497.318,41
Sonstige Verbindlichkeiten	32.344,46		30.335.638,81	36.113,80
davon aus Steuern:	8.779,11			(10.084,41)
Rechnungsabgrenzungsposten	17.981,00		17.981,00	12.928,51
Bilanzsumme			48.096.976,99	46.843.706,25



**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM
01. JANUAR BIS ZUM
31. DEZEMBER 2021**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.222.697,20		6.966.774,94
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.987,64	7.227.684,84	4.865,07
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	170.753,45	170.753,45	60.369,69
sonstige betriebliche Erträge	718.312,63	718.312,63	162.081,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.019.334,14		3.500.296,62
Rohergebnis		5.097.416,78	3.693.794,58
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	586.442,34		598.186,41
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	172.393,58	758.835,92	169.272,05
davon für Altersversorgung:	40.331,00 €		(41.305,74)
Abschreibungen auf Anlagevermögen		1.008.928,68	851.294,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		433.991,90	376.698,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	388,90	388,90	11.417,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		432.138,57	450.902,06
Steuern vom Einkommen und Ertrag		102,57	86,92
Ergebnis nach Steuern		2.463.808,04	1.258.772,19
Sonstige Steuern		4.220,33	4.470,34
Jahresüberschuss		2.459.587,71	1.254.301,85
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		2.370.000,00	1.176.000,00
Bilanzgewinn		89.587,71	78.301,85



**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
ZUM 31.12.2021**

A. Allgemeine Angaben

Die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter Nummer GnR 389 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die VdK-Baugenossenschaft ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme deren Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die ertragswirksame Erfassung von Investitionszuschüssen erfolgt damit durch geringere Abschreibungen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme wird auf einen Zeitraum von 40 Jahren, bis 2015 von 50 Jahren neu festgelegt.

Bei Erbbaurechten wird auf die Laufzeit der Erbbauperträge Bezug genommen (70, 75 und 99 Jahre). Bei nachträglich aktivierten Herstellungskosten werden die Abschreibungen auf die Restlaufzeit der Erbbauperträge vorgenommen.

Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Ihnen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	5
Wohnbauten	50 (nachträgliche AHK für Modernisierungen 40)
Wohnbauten auf Erbpachtgrundstücken	70, 75 und 99
Garagen	35
Außenanlagen	10
Fahrzeuge	6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

Wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen, werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

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 angesetzt.

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, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

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.

Anlagevermögen

Investitionszuschüsse in Höhe von 222.135,00 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Verkauft wurde die Liegenschaft in 72622 Nürtingen, Teichweg 5 zu einem Preis von 685.000,00 €. In den Grundstückskosten ist der Abgang von 5.792,01 € enthalten. Da das Gebäude vollständig abgeschrieben war, ist in den Gebäudekosten kein Abgang zu verzeichnen.

Als nachträgliche Herstellungskosten wurden auf den Kranichweg 84 – 88 in Heidelberg Gebäudekosten von 38.690,71 € gebucht. Weiter wurde ein Tilgungszuschuss von 104.160,00 € von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 1.819.195,14 € (Vorjahr 1.648.441,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren betrug 2,3 % p. a. zum Berechnungsstichtag 31. Dezember 2021. Der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren betrug 1,6 % p. a. zum Berechnungsstichtag 31. Dezember 2021. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 856,00 €.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Jahr	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung 1)
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021 2020	28.043.910,60 29.181.500,04	1.383.732,05 1.417.883,11	5.597.418,21 5.385.029,04	21.062.760,34 22.378.587,89	28.043.910,60 29.181.500,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2021 2020	1.756.835,25 1.753.034,87	1.756.835,25 1.753.034,87				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021 2020	39.482,19 40.670,92	39.482,19 40.670,92				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021 2020	463.066,31 497.318,41	463.066,31 497.318,41				
Sonstige Verbindlichkeiten	2021 2020	32.344,46 36.113,80	32.344,46 36.113,80				
Gesamtbetrag	2021 2020	30.335.638,81 31.508.638,04	3.675.460,26 3.745.021,11	5.597.418,21 5.385.029,04	21.062.760,34 22.378.587,89	28.043.910,60 29.181.500,04	

1) GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge in außergewöhnlicher Größenordnung aus Anlageverkäufen von 679.207,99 € enthalten und Versicherungsentschädigungen von 22.072,55 €.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.338
Zugang	92
Abgang	74
Ende des Geschäftsjahres	1.356

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 7.984,36 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme 01.01.2022 beträgt 1.328.400,00 €, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23.165,00 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	4	1
Technische Mitarbeiter*innen	1	1

Vorstandsmitglieder sind hierbei nicht erfasst. Außerdem wurden durchschnittlich ein Auszubildender (Vj.: 1), 4 geringfügig Beschäftigte (Vj.: 4) und 18 ehrenamtliche Hauswarte (Vj.: 22) beschäftigt.

Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender:

Werner Raab, Bruchsal

Stellvertretender Vorsitzender:

Hans-Josef Hotz, Mühlhausen

Aufsichtsrat:

Ingolf Breuer, Fellbach
Alexander Kirschbaum, Remshalden
August Seel, Efenbach
Joachim Steck, Waiblingen

Geschäftsführung / Vorstand

Geschäftsführender Vorstand

war im Geschäftsjahr:
Alexandra Schäfer, Balingen

Nebenamtlicher Vorstand

war im Geschäftsjahr:
Bernhard Gschwender, Nußloch

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	in T€
Treuhänderisch verwaltete Kautionen von Mieter	45,44
Verpflichtungen aus Bautätigkeit	2.772,56
Erbbauzinsen	273,12

Nachtragsbericht

Der Überfall Russlands auf die Ukraine seit dem 24.02.2022 führt neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirt-

schaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Die Fluchtbewegungen werden sicher Auswirkungen in ganz Deutschland zeigen. Es gilt, den Menschen adäquaten Wohnraum anzubieten. Hier ist die Wohnungswirtschaft verstärkt gefragt. Schwierig wird es für die Wohnungswirtschaft den Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) und Materialverteuerungen zu begegnen. Die bereits im letzten Jahr begonnene enorme Preissteigerung bei den Heizkosten ist besorgniserregend.

Die Folgen dieses Krieges könnten sich also schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VdK-Baugenossenschaft eG niederschlagen. Jedoch sind quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Mit Hilfe des internen Risikomanagementsystems werden angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken geplant.

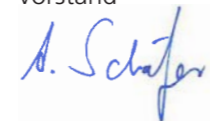
Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

In die gesetzlichen Rücklagen wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 250.000,00 € eingestellt. Weiter haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.459.587,71 € in die Instandhaltungskostenrücklage unverbindlich 891.000,00 € einzustellen und im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses verbindlich einen weiteren Betrag von 1.229.000,00 €.

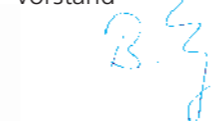
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 89.587,71 € 4 % Dividende auszuschütten und den sich ergebenden Restbetrag in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Stuttgart, 27. April 2022

Alexandra Schäfer
Geschäftsführender
Vorstand



Bernhard Gschwender
Nebenamtlicher
Vorstand



**Bericht des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2021**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig und pflichtbewusst erfüllt. Er wurde über alle Entscheidungen grundlegender Bedeutung informiert und hat den Vorstand der VdK-Baugenossenschaft eG gefördert, beraten und überwacht. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet. Darüber hinaus informierte der Vorstand quartalsweise den Aufsichtsrat mittels verschiedener betrieblicher Kennzahlen über die aktuelle wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft. Etwaige Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen hat der Vorstand im Einzelnen erläutert.

Für die satzungsgemäßen Beschlüsse des Aufsichtsrats wurden die Vorlagen des Vorstandes vor der endgültigen Beschlussfassung gründlich beraten. Weiter unterstützt der Aufsichtsrat insbesondere die Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauplanungen des Vorstandes.

Darüber hinaus haben sich Mitglieder des Aufsichtsrats bei der Abschlussbesprechung der Verbandsprüfung durch die Wirtschaftsprüfer über die ordnungsgemäße Buchführung und Geschäftsführung informieren lassen.

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 konnten keine negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft durch die Pandemie festgestellt werden.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht des Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen.

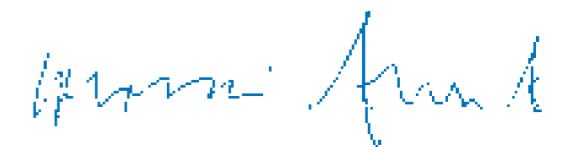
Personelles

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 12. Juni 2021 turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Hans-Josef Hotz und August Seel wurden für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt. Neu und ebenfalls einstimmig wurde Joachim Steck als Nachfolger von Klaus-Rolf Flaskamp in den Aufsichtsrat gewählt. Bei der anschließenden Konstituierung des Aufsichtsrats wurden alle Mitglieder des Aufsichtsrats in ihren Ämtern bestätigt. Werner Raab ist Vorsitzender, Hans-Josef Hotz ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Alexander Kirschbaum ist Schriftführer.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit seinen Dank aus. Außerdem dankt er den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mieter. Sie alle zusammen haben mit ihrer Arbeit erneut zu einem für die VdK-Baugenossenschaft eG geschäftlich sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

Stuttgart, 27. April 2022

Für den Aufsichtsrat



**Der Vorsitzende
Werner Raab**



wir
bauen
um



Stuttgart, Urbanstraße 81
Sitz und Geschäftsstelle der
VdK-Baugenossenschaft eG

der
Rote Punkt
liegt vor



VORSTAND UND MITARBEITER
DER VDK-
BAUGENOSSENSCHAFT eG



Alexandra Schäfer
Geschäftsführung
und Vorstand



Bernhard Gschwender
Nebenamtlicher
Vorstand



Christiane Braun
Sekretariat Vorstand



Christiane Haisch
Technik Architektur



Harald Stanger
Technische
Objektbetreuung



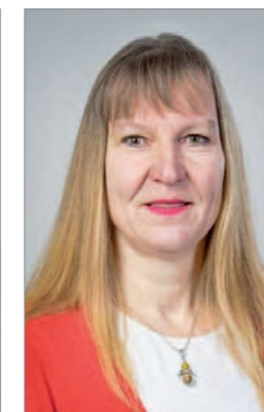
Stefanie Bott
Buchhaltung



Oliver Jerabek
Leitung
Hausbewirtschaftung
Vermietung (Böblingen,
Heidelberg, Karlsruhe,
Kirchheim/T., Mannheim,
Sindelfingen, Walldorf)



Gabriela Beeking
Vermietung
(Stuttgart)



Myriam Gleich
Mietenbuchhaltung



Lennart Hömme
Auszubildender
Vermietung (Asperg,
Gerlingen, Kornwestheim,
Ludwigsburg)



das gute alte Wasch- lavor



damit
verbinden sich
Erinnerungen



MITGLIEDSCHAFTEN

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der GdW ist der Dachverband der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände. Die rund 3 000 Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften sind in 14 Regionalverbänden organisiert.



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

Der vbw ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für rund 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg.



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. vertritt die Interessen von rund 1 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Als einziger Tarifträgerverband der Branche schließt er Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG BAU ab.



Marketinginitiative Deutschland

Die VdK-Baugenossenschaft eG gründete im Jahr 2007 gemeinsam mit 14 weiteren Genossenschaften die Marketinginitiative Stuttgart. Seit dem Jahr 2011 ist sie auch Mitglied der Marketinginitiative Baden-Württemberg. Beide Initiativen sind Teil der Marketinginitiative Deutschland.



Integrative Wohnformen e.V.

Die VdK-Baugenossenschaft eG ist Gründungsmitglied des im Juli 2008 gegründeten Vereins Integrative Wohnformen e.V. Derzeit sind 13 Wohnungsunternehmen in Stuttgart, Esslingen und Kirchheim unter Teck Mitglieder des Vereins. Satzungsmäßiger Zweck des Vereins ist es, die Altenhilfe, die Hilfe für Behinderte und das bürgerschaftliche Engagement zugunsten gemeinnütziger Zwecke zu fördern.



Integrative Wohnformen e.V.

Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft

Nachwuchskräfte fördern – einfach etwas Gutes tun. Namhafte Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienbranche, Verbände, Banken, Vereine, Versicherungen fördern den akademischen Nachwuchs in Forschung und Lehre an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürting-Geislingen (HfWU).



MEINFAIRMIETER

Der MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V. zertifiziert sozial verantwortliche handelnde Wohnungsunternehmen. Diese positionieren sich durch das Gütesiegel als faire Partner mit bezahlbaren Wohnungen, wo der Mensch im Mittelpunkt steht. Zudem erhalten Wohnungssuchende und Mietende durch MEINFAIRMIETER eine Orientierungshilfe für den Wohnungsmarkt.





gewohnt
gut
gewohnt



Konzeption und Idee,
Design und Layout:
Wolfgang Kern
Herstellung: Atelier Kern

Fotos:
W. Kern: Seite U1 / U4
Seite 1, 2, 4, 12, 18, 22, 34,
36, 37
VdK-Baugenossenschaft eG
Seite 2, 6, 10, 11, 20, 33
J. Leupold Fotografie
Seite 21, 32

Headlinetexte: W.Kern
Berichtstexte
und Grafiken im Text:
VdK-Baugenossenschaft eG

Druck: Schirmer-Druck
1500 / 5.2022