

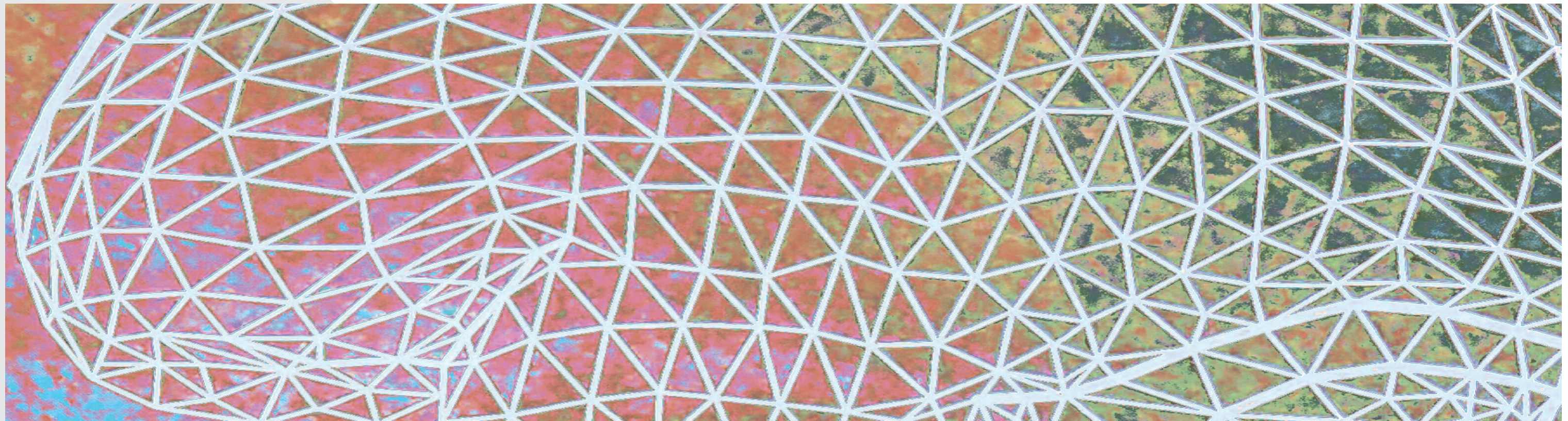
hand begreif lich



angewandt
erklärt
sich

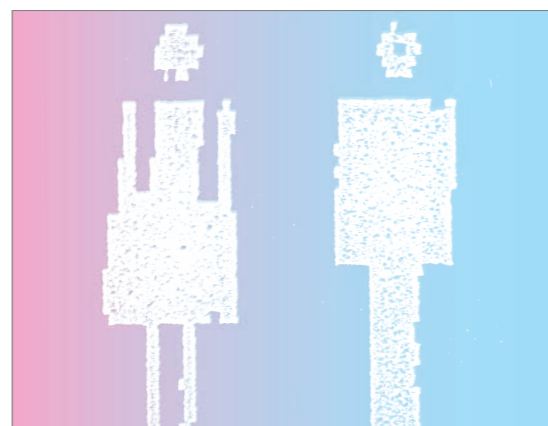


alles digital... oder was?



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

künstliche Intelligenz fürbass!

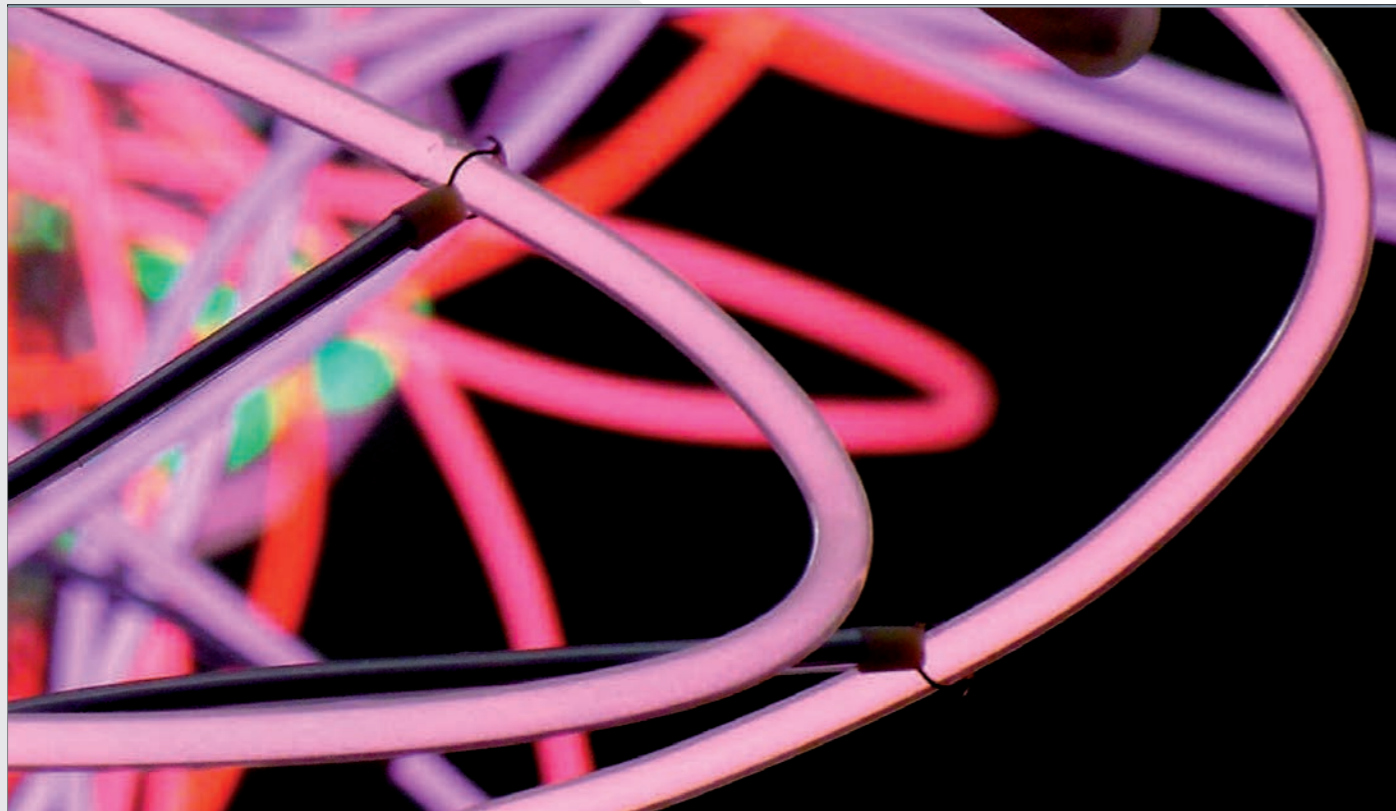


Inhalt:

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



Angst ist unbegründet...



Fortschritt
hat sich
angekündigt



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*

Referent 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 (bis 30.06.2022)

Roy Lilienthal (ab 01.07.2022)

nebenamtlicher Vorstand

Geschäftsstelle

1 Leiter Hausbewirtschaftung

1 Sekretärin Geschäftsführung

2 Buchhalter*in

2 Sachbearbeiter*in Technik

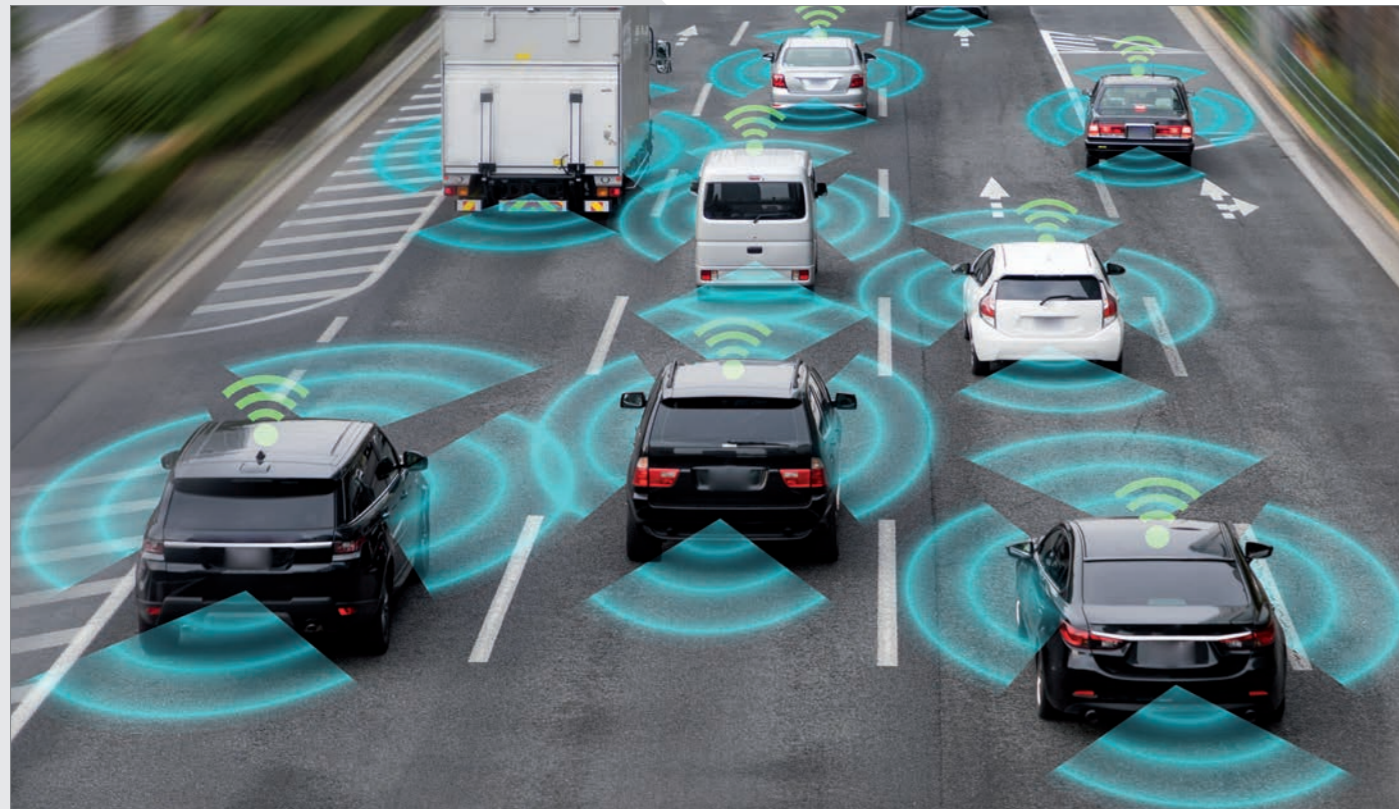
2 Sachbearbeiter*in Vermietung

1 Auszubildender

*Die Amtsdauer der mit * bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates endet nach § 23 Abs. 4 der Satzung mit der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 im Jahr 2023.*



vorwärts, keine Bange...



autonom
löst sich
die Schlange



Die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, 1948 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.370 Genossenschaftsmitgliedern mit 6.636 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, 938 Wohnungen, 371 Kfz-Abstellplätze in Garagen und im Freien).

Rahmenbedingungen Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot tref-

fen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen. Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Vorausschätzung 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

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich um rund 184.600,00 € gegenüber dem Vorjahr. Einen wesentlichen Beitrag dazu tragen die Mietanpassungen nach großen Modernisierungsmaßnahmen. Weiter zeigen sich hier auch die Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Im Berichtsjahr wurden bei uns 65 Wohnungen wegen Wohnungswechsel gekündigt, davon zwölf durch Wohnungstausch innerhalb des Unternehmens.

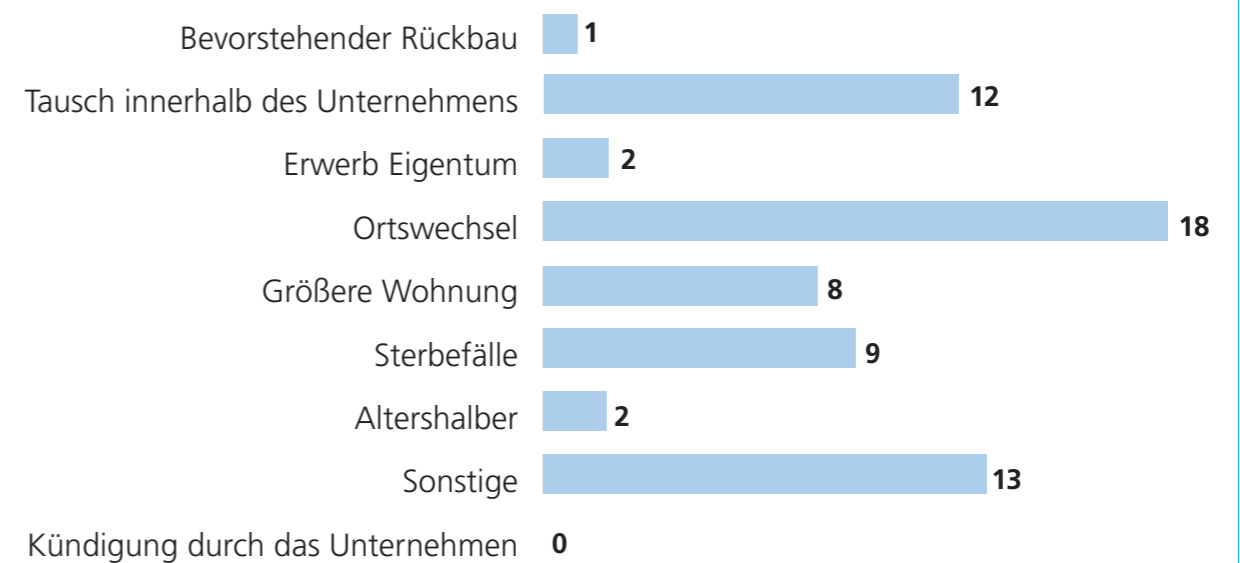
Eine Wohnung wurde aufgrund bevorstehenden Rückbaus und Neubaus gekündigt. Bei den meisten gekündigten Wohnungen haben wir nach Auszug der Mieter Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer vorgenommen. Diese betrafen neben Maler- und Bodenbelagsarbeiten vor allem die Erneuerung der Elektrik und die Modernisierung 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 3.052.000,00 € ausgegeben, für Neubauinvestitionen rund 3.309.300,00 €. Bezogen auf die Nettomieterlöse von rund 5.803.460,00 € entspricht dies einer Reinvestitionsrate von knapp 110 %. Im Vordergrund der Bestandsmodernisierung standen die Gebäude Urbanstraße 81 und Hallbergerstraße 7 in Stuttgart. Die Gebäude wurden umfassend energetisch saniert und dafür die Fassaden wärmedämmend und an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Dort wo es möglich war, wurden die Wohnungen mit Anstellbalkonen ausgestattet. Im Anschluss wurde der Hofbelag erneuert. Die umfangreichen Maßnahmen wurden durch die Aufnahme von KfW-Darlehen sowie mit Eigenmitteln finanziert.

Wie in der Wohnungswirtschaft notwendig, setzen wir als wesentliches Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungsmittel ein. Als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz profitierte die VdK-Baugenossenschaft eG in den vergangenen Jahren von den niedrigen Zinsen auf dem Finanzmarkt. Durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird unser Zinsergebnis geprägt.

Wohnungskündigungen Gründe 2022



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. Im Geschäftsjahr wurden wichtige Wohnbaufördermittel gestrichen und das Zinsniveau entwickelt sich zu unserem Nachteil. Deshalb ist es derzeit noch nicht absehbar, ob wir die Investitionen unserer 5-Jahres-Planung wirtschaftlich umsetzen können. Um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden die Pläne laufend fortgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, einen Auszubildenden, eine studentische Hilfskraft und 18 Hauswarte als geringfügig Beschäftigte.

Unser geschätzter nebenamtlicher Vorstand, Herr Bernhard Gschwender, ging nach 13 Jahren zum 30. Juni 2022 in den Ruhestand. Wir danken Herrn Gschwender sehr für sein qualifiziertes, besonnenes und hilfsbereites Mitwirken und wünschen ihm alles erdenklich Gute.

Neuer nebenamtlicher Vorstand ist seit 1. Juli 2022 Herr Roy Lilienthal, Geschäftsführer der GSW in Sigmaringen. Herr Lilienthal freut sich sehr auf die Aufgaben in unserer Genossenschaft. Wir heißen ihn herzlich willkommen und wünschen viel Erfolg.

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 3.485.300,00 € erhöht. Dies resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen und Aufnahme von Darlehen.

Im Jahr 2022 erhöhte sich die Mitgliederzahl um 14. Die Gesamtzahl unserer Mitglieder beträgt damit 1.370.

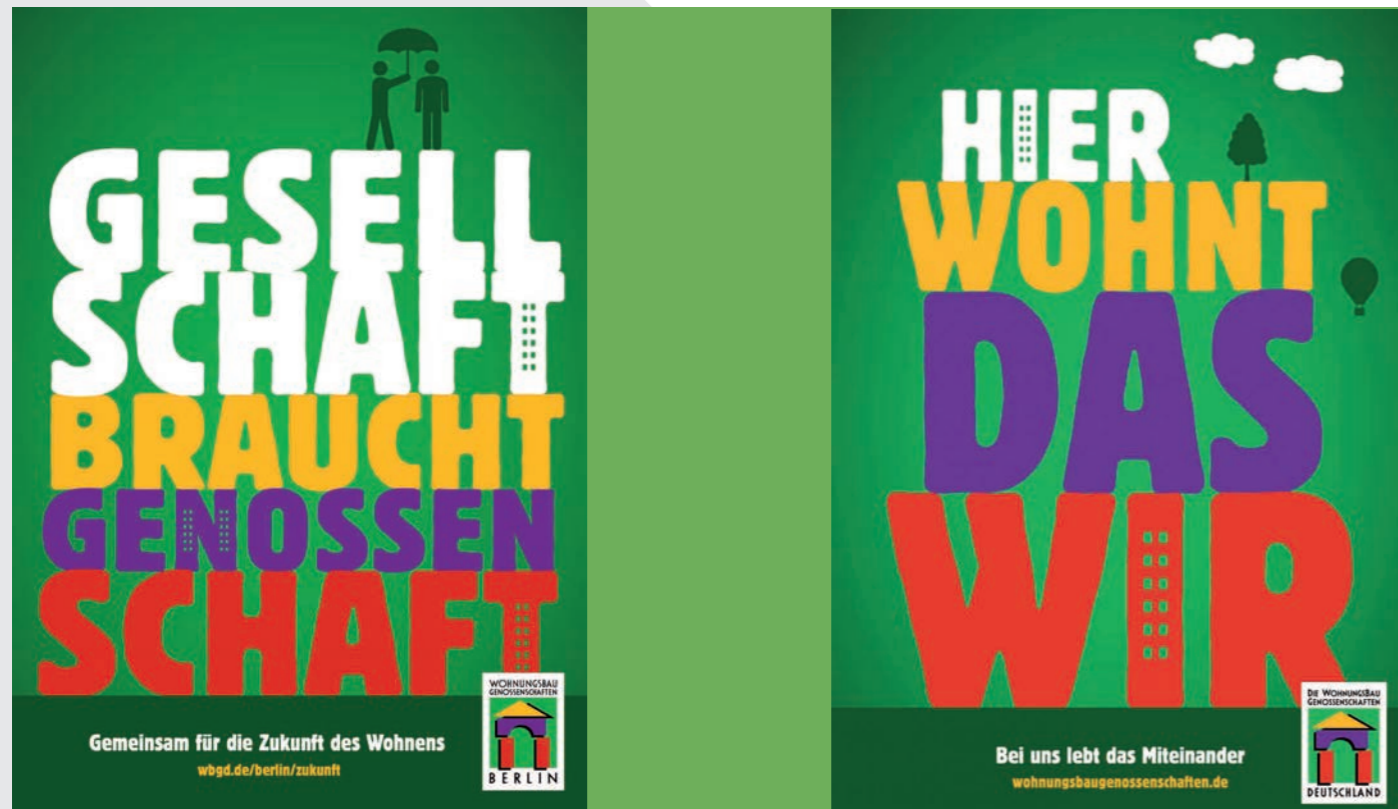
Die Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder sind mit insgesamt 6.636 Anteilen um 156 Anteile gestiegen.

Die eingezahlten Geschäftsguthaben sämtlicher zum 1. Januar 2023 verbleibenden Mitglieder haben sich um 30.984,23 € auf 1.258.817,93 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 1. Januar 2023 bei 1.360.380,00 € und ist damit um 31.980,00 € höher als im Vorjahr.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	48.013,1	44.288,5	3.724,6
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.374,1	1.819,2	554,9
Flüssige Mittel	990,7	1.923,7	-933,0
Übriges Umlaufvermögen	204,4	65,6	138,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	51.582,3	48.097,0	3.485,3

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Eigenkapital	18.821,5	17.664,1	1.157,4
Fremdkapital			
Pensionsrückstellungen	45,6	46,3	-0,7
Übrige Rückstellungen	27,8	32,9	-5,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.787,1	28.043,9	1.743,2
Erhaltene Anzahlungen	1.951,4	1.756,8	194,6
Übrige Verbindlichkeiten	925,5	535,0	390,5
Rechnungsabgrenzungsposten	23,4	18,0	5,4
Gesamtkapital	51.582,3	48.097,0	3.485,3

Auf ein Wort...



Gesellschaft
braucht
Genossenschaft



Das Jahr 2022 war gleich von mehreren Krisen geprägt. Die Wirtschaft und die Menschen mussten weiter mit der Maßnahmenpolitik zur Bekämpfung von COVID-19 umgehen, hinzu kam der Ukrainekrieg, Inflation, Energiekrise und Dürreperioden aufgrund des Klimawandels.

Trotz all dieser Herausforderungen konnte die VdK-Baugenossenschaft eG an die gute Geschäftsentwicklung der Vorjahre anknüpfen. Dies nicht zuletzt, weil wir im Team die verschiedenen Geschäftsbereiche stetig weiterentwickeln. Wir setzen unser ganzes Engagement ein, ein attraktiver Wohnungsgeber, Arbeitgeber und Geschäftspartner zu sein.

wohnen
gestalten
verwalten





Geld schafft sich ab...

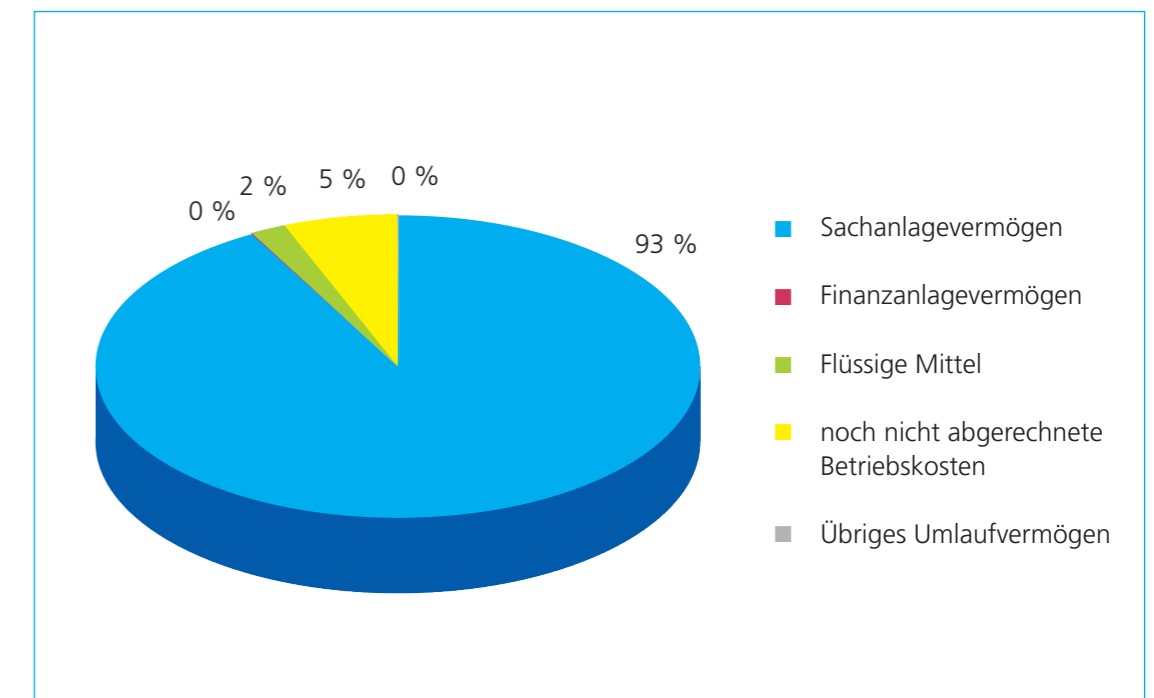


viel wird
virtuell
gedacht

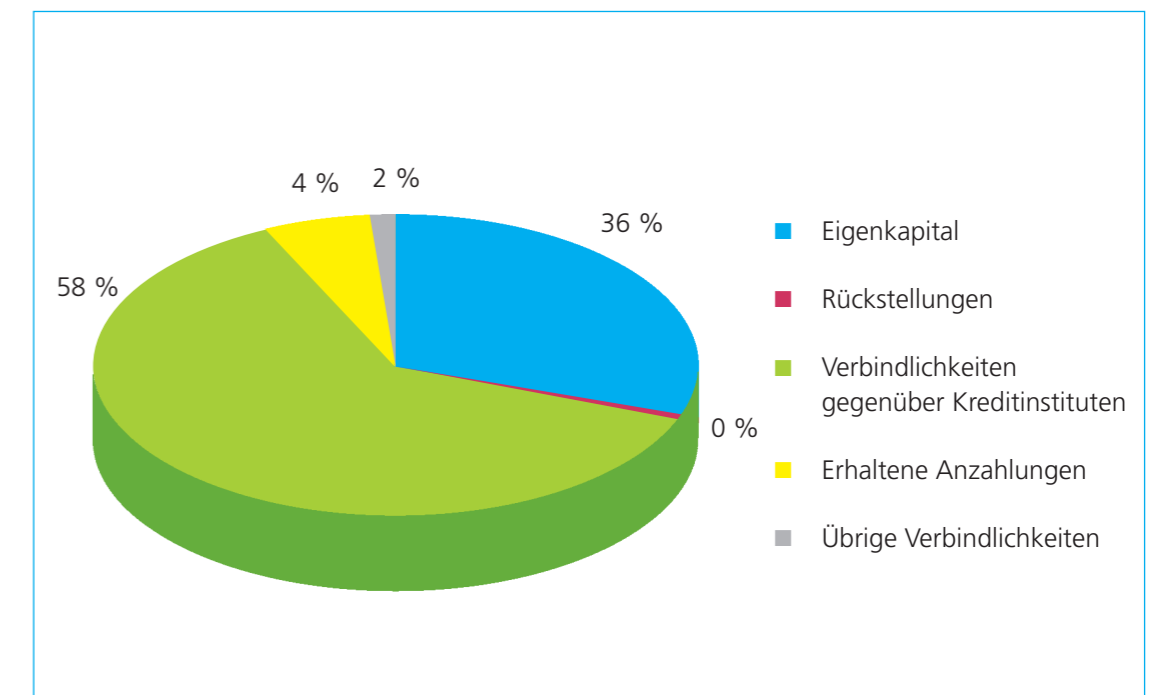


BERICHT DES
VORSTANDES

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 119.355,00 € 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 Mietrück-erstattung. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund 35.910,00 € und liegen damit bei lediglich 0,63 % der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1.261,00 T€ gesunken. Er wird maßgeblich durch die Instandhaltungs- und nicht aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von knapp 1.517,7 T€ bestimmt. Der Deckungsbeitrag aus der Kapitalwirtschaft ist für die Gesamtleistung von untergeordneter Bedeutung. Der Zinsertrag erreichte erwartungsgemäß Null.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen ergibt im Jahr 2022 eine Überdeckung von rund 1.198,1 T€.

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

ERTRAGSLAGE	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	4.265,1	4.374,1	-109,0
Kapitaldienst	0,0	0,4	-0,4
Summe	4.265,1	4.374,5	-109,4
Verwaltungskosten	-1.669,3	-1.192,8	-476,5
Betriebsergebnis	2.595,8	3.181,7	-585,9
Übrige Rechnung	-1.397,6	-722,1	-675,5
Jahresüberschuss	1.198,1	2.459,6	-1.261,5

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN		2022	2021
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	3,2	6,0
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6,4	13,9
Return On Investment	Jahresüberschuss Bilanzsumme	2,3	5,1
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN			
Anlagenintensität	Anlagevermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	93,1	92,1
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	93,1	92,0
Umlaufintensität	Umlaufvermögen Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	6,9	7,9
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital Eigenkapital + 50 % Sonderposten	150,6	151,2
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital Bilanzsumme	55,0	55,5
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	98,3	100,2
Sachanlagendeckungsgrad	Sachanlagevermögen		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten Bilanzsumme	36,5	36,7
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a. Anzahl der Mieteinheiten (ME)	5,7	8,0
Betriebskosten je m² p. a.	Betriebskosten m² Wohn- und Nutzfläche	1,9	1,9
Instandhaltungskosten je m² p. a.	Instandhaltungsaufwendungen m² Wohn- und Nutzfläche	25,7	19,5

Prognosebericht

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

Durch den anhaltenden Ukrainekrieg bleibt die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. 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 Kosten- und Zinssteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Die Heizkosten erfuhren aus politischen Gründen bereits im Jahr 2021 Erhöhungen teilweise bis zu 90 % und weitere über 80 % im Jahr 2022. Durch den Krieg wurden weitere Kostensteigerungen umgesetzt und Heizmaterial verknappt. Jedoch blieb ein ernsthafter Versorgungsengpass entgegen den politischen Kampagnen bisher aus. Unsere Mieter erwartet durch diese Gegebenheiten auch im Jahr 2023 weitere 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 und 2024 mit einer Steigerung der Sollmieteinnahmen kalkulieren.

Die in den letzten Jahren aufgestellten Wirtschaftsplänen vorgesehenen Investitionen und Aufwendungen für die Folgejahre wurden auf die aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten angepasst. Wichtige Fördermittel sind durch die Politik gestrichen worden, das Zinsniveau ist spürbar gestiegen, die wachsende Inflation und allgemeine Kostenentwicklung zwingen uns, unser Investitionsprogramm zu reduzieren.

Da wir aber in den vergangenen Jahren die guten Finanzierungsmöglichkeiten genutzt haben, ist unser Wohnungsbestand zu über 90 % in einem guten, zeitgemäßen Zustand. Damit sehen wir auch für die nächsten Jahre positiven Ergebnissen entgegen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 wieder einen Jahresüberschuss, ebenso wie für das Jahr 2024.

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.

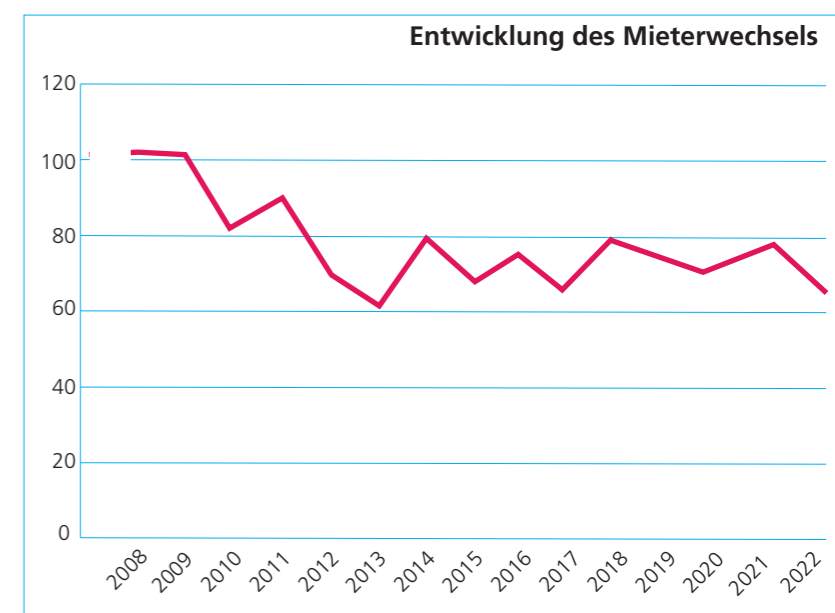
Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotenzial beschränkt 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 Integrierte 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 8,23 € pro Quadratmeter Wohnfläche sind gegenüber den 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 Instandhaltungssaus 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 Einpersonnen- 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 niedri-



gen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der anhaltende Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen ist bereits eingetreten, wir erwarten im Jahr 2023 diesbezüglich eine Stagnation. Für das Jahr 2024 können wir derzeit keinerlei Prognosen treffen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit diesen.

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.



Übersicht im Haus...



der Robi
ist immer
gut drauf



BERICHT DES VORSTANDES

Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir trotz der steigenden Zinsen für die nächsten fünf Jahre nur überschaubare Auswirkungen durch die 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.

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 erset-

zen. 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.

An der bereits seit längerem geplante Ergänzungsbebauung im Fasanenhof am Giescheweg im Ehrlichweg waren drei weitere Baugenossenschaften beteiligt. Da diese Projektbeteiligten ihre Finanzierung nicht als gesichert sehen, wurde das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

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

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, 24. April 2023

Alexandra Schäfer
Geschäftsführende
Vorständin

Roy Lilienthal
Nebenamtlicher
Vorstand



der Zeit gemäß...



Modernisierungsarbeiten
in der Urbanstraße 81 /
Hallbergerstraße 7

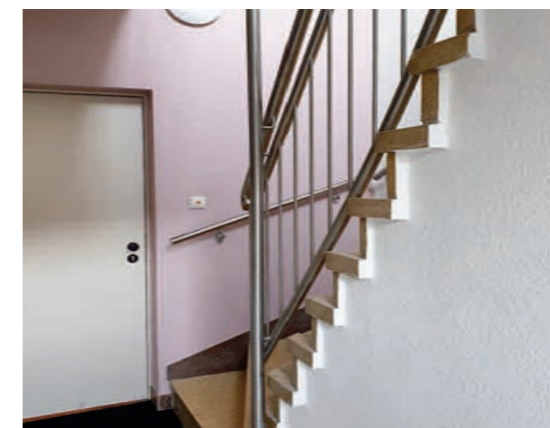
**modern
praktisch
solide**



In diesem Wohn-
gebäude haben wir
umfangreiche Moderni-
sierungsarbeiten
vorgenommen und
in diesem Zuge auch
unsere im Erdgeschoß
befindliche Geschäfts-
stelle umgebaut.



**neuer
Wohn-
komfort**



Unsere Mieter freuen sich unter anderem sehr
über die Neuinstallation der Wasserversorgung,
Stilllegung alter Gasleitungen, Treppenhaus-
sanierungen, neue Haustüren, Wärmedämm-
maßnahmen an Fassade und Dachböden
und ganz besonders über die schönen neuen
und größeren Balkone.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie haben sich
viele Arbeiten länger hingezogen, als ursprüng-
lich vorgesehen. Für unsere Handwerksfirmen
und für unsere Mieter war es somit so manches
Mal herausfordernd. Aber mit Verständnis und
Hilfsbereitschaft auf allen Seiten wurden die
restlichen Arbeiten im März 2023 erfolgreich
abgeschlossen. Ihnen allen ein großes DANKE-
SCHÖN. Und unseren Mietern wünschen wir
viel Freude mit Ihrem neuen Wohnkomfort.



die Erde atmet auf...



JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022
GENOSSENSCHAFTEN



Umweltschutz
frei
Haus



1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang des Jahresabschlusses

VdK-Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG
Stuttgart



**BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER
2022**

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.364,14		24.476,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.835.047,97		41.430.539,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.450,00		2.600,00
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.065,24		94.697,60
Anlagen im Bau	5.833.253,70		2.523.997,07
Bauvorbereitungskosten	228.926,02	48.013.107,07	212.171,87
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		48.013.107,07	44.288.483,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.374.065,59	1.819.195,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	98.685,38		52.825,39
Sonstige Vermögensgegenstände	105.718,42	204.403,80	12.743,99
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	691.268,59		1.658.327,30
Bausparguthaben	299.421,69	990.690,28	265.401,69
Umlaufvermögen insgesamt		3.569.159,67	3.808.493,51
Bilanzsumme		51.582.266,74	48.096.976,99



**BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER
2022**

PASSIVA

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		45.671,59		68.639,35
der verbleibenden Mitglieder		1.258.817,93	1.304.489,52	1.227.833,70
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	105.705,48			(106.751,95)
Ergebnisrücklage				
Gesetzliche Rücklage		2.212.666,48		2.082.666,48
davon aus Jahresüberschuss				(250.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt:	130.000,00			
Instandhaltungskostenrücklage		14.519.514,56		13.519.514,56
davon aus Jahresüberschuss				(2.120.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt:	1.000.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen		716.668,00	17.448.849,04	675.874,38
davon aus Bilanzgewinn				(31.555,36)
Vorjahr eingestellt:	40.793,62			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.198.148,93		2.459.587,71
Einstellung gesetzliche Rücklage		130.000,00		250.000,00
Einstellungen Instandhaltungskostenrücklage		1.000.000,00	68.148,93	2.120.000,00
Eigenkapital insgesamt			18.821.487,49	17.664.116,18
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		45.588,00		46.311,00
Sonstige Rückstellungen		27.835,00	73.423,00	32.930,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.787.080,66		28.043.910,60
Erhaltene Anzahlungen		1.951.396,73		1.756.835,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung		30.478,79		39.482,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		850.515,33		463.066,31
Sonstige Verbindlichkeiten		44.470,41	32.663.941,92	32.344,46
davon aus Steuern:	12.255,12			(8.779,11)
Rechnungsabgrenzungsposten		23.414,33	23.414,33	17.981,00
Bilanzsumme			51.582.266,74	48.096.976,99



**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM
01. JANUAR BIS ZUM
31. DEZEMBER 2022**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.636.459,02		7.222.697,20
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.688,72	7.640.147,74	4.987,64
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	554.870,45	554.870,45	170.753,45
sonstige betriebliche Erträge	70.653,66	70.653,66	718.312,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.926.254,24		3.019.334,14
Rohergebnis		4.339.417,61	5.097.416,78
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	576.383,53		586.442,34
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	169.273,54	745.657,07	172.393,58
davon für Altersversorgung:	42.654,00 €		(40.331,00)
Abschreibungen auf Anlagevermögen		1.040.462,62	1.008.928,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		923.629,37	433.991,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	388,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		427.299,33	432.138,57
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	102,57
Ergebnis nach Steuern		1.202.369,22	2.463.808,04
Sonstige Steuern		4.220,29	4.220,33
Jahresüberschuss		1.198.148,93	2.459.587,71
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittel		1.130.000,00	2.370.000,00
Bilanzgewinn		68.148,93	89.587,71



**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
ZUM 31.12.2022**

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, seit dem Jahr 2022 von drei Jahren. 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 30 Jahren neu festgelegt. Bis zum Jahr 2015 betrug die Restnutzungsdauer von modernisierten Gebäuden 50 Jahre, von 2016 bis 2021 40 Jahre.

Bei Erbbaurechten wird auf die Laufzeit der Erbbaurechte Bezug genommen (70, 75 und 99 Jahre). Bei nachträglich aktivierten Herstellungskosten werden die Abschreibungen auf die Restlaufzeit der Erbbaurechte 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 vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2021)	40
(nachträgliche AHK für Modernisierungen bis ab dem Jahr 2022)	30
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 16.374,45 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Als nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Urban-/Hallbergerstraße, Stuttgart, Gebäudekosten von 1.534.476,29 € gebucht. Weiter wurde ein Tilgungszuschuss für die Modernisierung aus dem Jahr 2021 der Waldenbacher Straße 93 - 97, 71065 Sindelfingen von 121.250,00 € von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.374.065,59 € (Vorjahr 1.819.195,14 €) 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 1,78 % p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2022. Der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren betrug 1,44 % p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2022. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 366,00 €.

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	2022 2021	29.787.079,81 28.043.910,60	1.480.659,97 1.383.732,05	6.234.437,75 5.597.418,21	22.071.982,09 21.062.760,34	29.787.079,81 28.043.910,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2022 2021	1.951.396,73 1.756.835,25	1.951.396,73 1.756.835,25				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022 2021	30.478,79 39.482,19	30.478,79 39.482,19				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022 2021	850.515,33 463.066,31	850.515,33 463.066,31				
Sonstige Verbindlichkeiten	2022 2021	44.470,41 32.344,46	44.470,41 32.344,46				
Gesamtbetrag	2022 2021	32.663.941,07 30.335.638,81	4.357.521,23 3.675.460,26	6.234.437,75 5.597.418,21	22.071.982,09 21.062.760,34	29.787.079,81 28.043.910,60	

1) GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 60.135,49 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.356
Zugang	71
Abgang	57
Ende des Geschäftsjahres	1.370

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 30.984,23 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Die Haftsumme 01.01.2023 beträgt 1.360.380,00 €, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 31.980,00 € 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	5	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.: 18) 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

Geschäftsführende Vorständin

war im Geschäftsjahr:
Alexandra Schäfer, Balingen

Nebenamtlicher Vorstand

waren im Geschäftsjahr:
Bernhard Gschwender (bis 30.06.2022)
Roy Lilienthal (ab 01.07.2022)

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	30,65
Verpflichtungen aus Bautätigkeit	1.215,99
Erbbauszinsen	262,53

Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

In die gesetzlichen Rücklagen wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 130.000,00 € eingestellt. Weiter haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.198.148,93 € in die Instandhaltungskostenrücklage verbindlich 610.000,00 € einzustellen und unverbindlich einen weiteren Betrag von 390.000,00 €.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 68.148,93 € 4 % Dividende auszuschütten und den sich ergebenden Restbetrag in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Stuttgart, 24. April 2023



Alexandra Schäfer
Geschäftsführende
Vorständin

Roy Lilienthal
Nebenamtlicher
Vorstand

**Bericht des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 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 2022. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen.

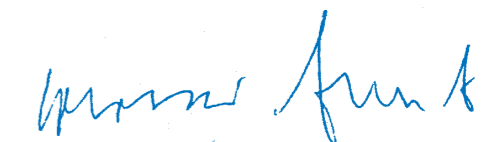
Personelles

Das bei der letzten Mitgliederversammlung am 11. Juni 2022 turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Alexander Kirschbaum wurde für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt. 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, 24. April 2023

Für den Aufsichtsrat



**Der Vorsitzende
Werner Raab**



wer uns kennt...



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

wir
bleiben
transparent



VORSTAND UND MITARBEITER DER VDK- BAUGENOSSENSCHAFT eG



Alexandra Schäfer
Geschäftsführung
und Vorständin



Bernhard Gschwender
Nebenamtlicher Vorstand
(bis 30.06.2022)



Roy Lilienthal
Nebenamtlicher Vorstand
(seit 01.07.2022)



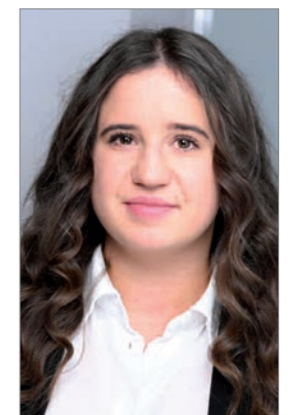
Gabriela Beeking
Vermietung
(Stuttgart)



Stefanie Bott
Buchhaltung



Bernd Gebauer
Mietenbuchhaltung



Mandy-Yvonne Gross
Vermietung (Böblingen,
Heidelberg, Karlsruhe,
Kirchheim/T., Mannheim,
Sindelfingen, Walldorf)



Christiane Haisch
Technik Architektur



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



Florina Mahl
Assistenz Vorstand



Harald Stanger
Technische
Objektbetreuung



künstlich intelli- gent...



erleichtert,
weniger
bedrängt



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 der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

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 14 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.



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 Nürtingen-Geislingen (HfWU).



MEINFAIRMIETER

Der MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V. zertifiziert sozial verantwortlich 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.





die Zukunft ignorieren



hieße
wohl Zeit
verlieren

Sie finden uns auf:



LinkedIn

Facebook

Instagram

Künstliche Intelligenz, ist das begleitende Thema zu diesem Jahresbericht. Sie ist ja längst da und wird sich weiter entwickeln. Ob **KI** Freund oder Feind wird, hängt ja auch davon ab, wie wir damit umgehen. Doch es ist keine Schicksalsfrage, die Technologie ist gekommen um zu bleiben.

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

Fotos:
Stock.adobe, W. Kern und
VdK-Baugenossenschaft:
Headlinetexte: W.Kern
Berichtstexte
und Grafiken im Text:
VdK-Baugenossenschaft eG

Druck: Schirmer-Druck
1500 / 5. 2023