



VdK - BAU
GENOSSEN
SCHAFT eG

2023 Geschäftsbericht



Im Zeichen der Zeit





Inhaltsverzeichnis

04 | Genossenschaft

- 04 | Unsere Genossenschaft
- 04 | Organe der VdK-Baugenossenschaft eG
- 04 | Beschäftigte Geschäftsstelle
- 05 | Unser Bestand
- 06 | Vorstand und Mitarbeiter:innen
- 07 | Mitgliedschaften

09 | Vorwort

10 | 75 Jahre VDK

- 10 | Die Weitsicht der ersten Stunde
- 12 | Ihrer Zeit voraus?
- 13 | Besondere Abschnitte erfordern besondere Maßnahmen
- 14 | Verrückte Zeiten
- 16 | Eine ausgezeichnete Phase
- 18 | Wie die Jahre vergehen
- 19 | Zeiten ändern sich
- 20 | Sag niemals nie!
- 22 | Zeit für einen frischen Anstrich
- 23 | Die Uhr tickt
- 24 | Bereit für die Zukunft
- 26 | Die Uhr dreht sich weiter

28 | Bericht des Vorstandes

- 29 | Allgemein
- 30 | Geschäftsentwicklung
- 31 | Vermögenslage
- 32 | Vermögensstruktur
- 32 | Kapitalstruktur
- 32 | Finanzlage
- 33 | Ertragslage
- 34 | Finanzielle Leistungsindikatoren
- 35 | Prognosebericht
- 36 | Chancen- und Risikenbericht

39 | Jahresabschluss

- 40 | Bilanz
- 42 | Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 | Anhang zum Jahresabschluss

48 | Bericht des Aufsichtsrates

50 | Impressum

■ Unsere Genossenschaft

VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart

Urbanstraße 81, 70190 Stuttgart
389 Amtsgericht Stuttgart

Prüfungsverband

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

Gründung

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.

■ Organe der VdK-Baugenossenschaft eG

Vorstand



Alexandra Schäfer

Geschäftsführende Vorständin,
Balingen



Roy Lilienthal

Nebenamtlicher Vorstand,
Herdwangen-Schönach

Aufsichtsrat

Werner Raab (Vorsitzender)

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

Hans-Josef Hotz* (Stellv. Vorsitzender)

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

Die Amtsdauer der mit * bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates endet nach § 23, Abs. 4, der Satzung mit der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 im Jahr 2024.

■ Beschäftigte Geschäftsstelle

Leiter Hausbewirtschaftung



Assistentin der Geschäftsleitung



Buchhalter:innen



Sachbearbeiter:innen Technik



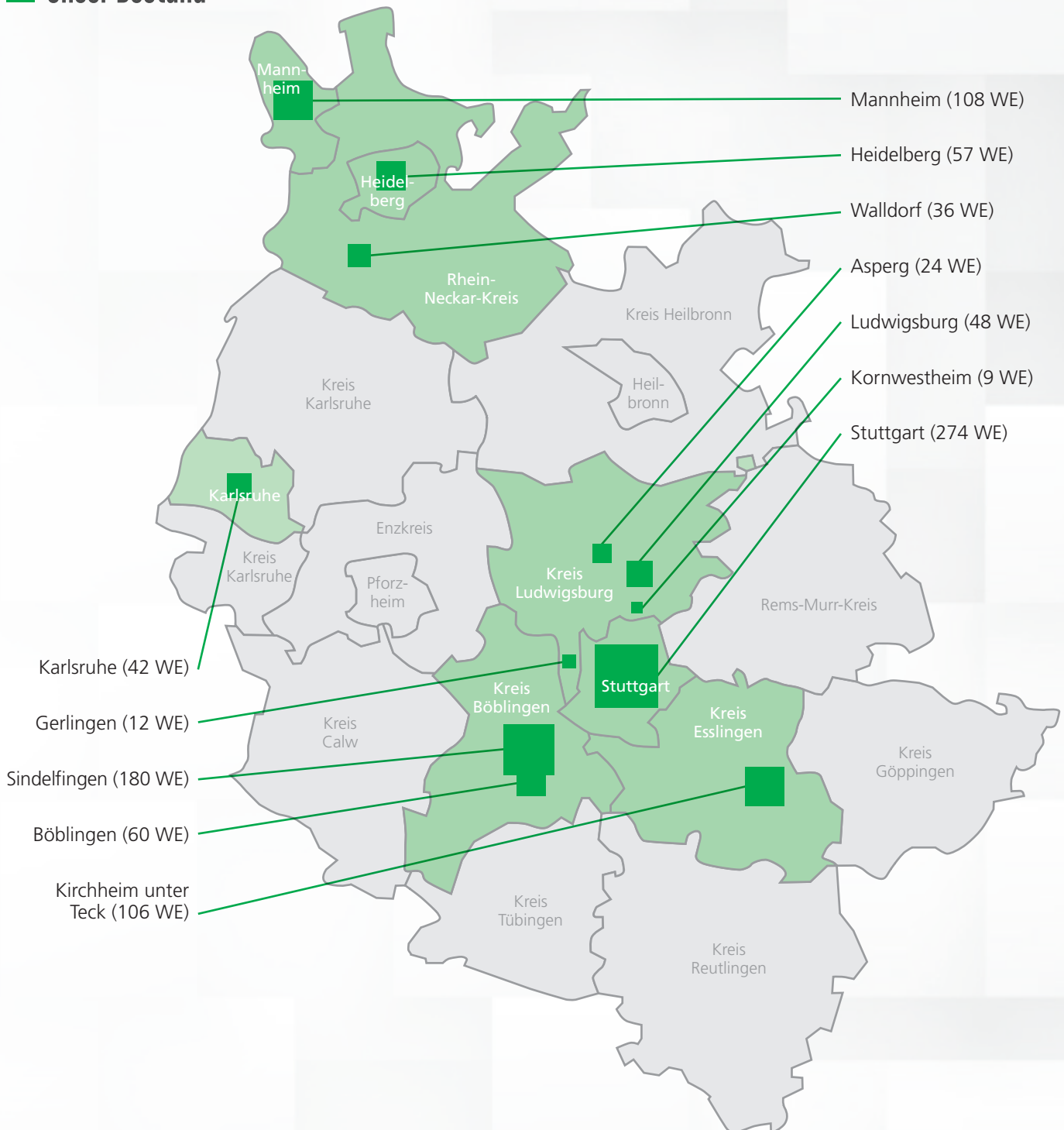
Sachbearbeiter:innen Vermietung



Auszubildende



■ Unser Bestand



■ Über uns

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit derzeit 956 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. 8 Mitarbeiter:innen vermieten und verwalten unseren in 12 Städten in Nordwürttemberg und Nordbaden verteilten Streubesitz.

Über 80 Prozent unserer Wohnungen sind bereits energetisch saniert. Über den noch nicht sanierten Anteil besteht ein Zeitstufenplan. Seit 2017 bauen wir auch wieder. Damit

können wir mehr barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen anbieten. Hier wie in unseren bestehenden Häusern bieten wir sicheres Wohnen und eine Mitgliedschaft mit vielen genossenschaftlichen Vorteilen.

Als Arbeitgeberin mit Sitz mitten in Stuttgart haben wir sichere und moderne Arbeitsplätze. Aus Überzeugung bilden wir schon seit vielen Jahren junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus.

■ Vorstand und Mitarbeiter:innen



Alexandra Schäfer
Geschäftsführende Vorständin



Roy Lilienthal
Vorstandsmitglied

**Dipl. Ing. Architektin
Christiane Haisch**
Technik/Architektur



Harald Stanger
Technische
Objektbetreuung



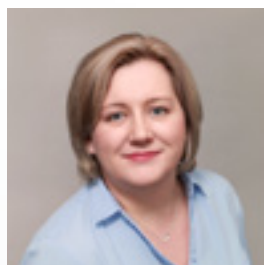
Stefanie Bott
Buchhaltung

Mandy-Yvonne Gross
Vermietung
Mannheim, Walldorf,
Heidelberg, Böblingen,
Kirchheim/Teck, Karlsruhe

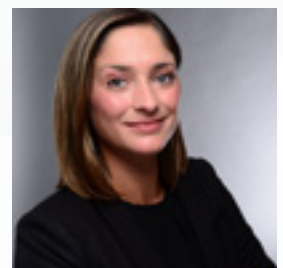


Alexander Noack
Vermietung Böblingen, Sindelfingen,
Ludwigsburg, Asperg,
Gerlingen, Kornwestheim

Irene Edele
Assistenz der
Geschäftsleitung



Julia Zundel
Mietenbuchhaltung



Gabriela Beeking
Vermietung Stuttgart

■ 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 11 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 und 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.





VdK - BAU
GENOSSEN
SCHAFT eG

Auf ein Wort

■ Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Berichtsjahr feierte die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart ihr 75-jähriges Bestehen. Daher werfen wir in diesem Bericht nicht nur einen Blick auf das vergangene Geschäftsjahr, sondern auch auf die Meilensteine im Zeichen der Zeit. Denn Zeiten ändern sich, doch unsere Werte und unser Engagement bleiben beständig wie das unaufhörliche Ticken einer Uhr.

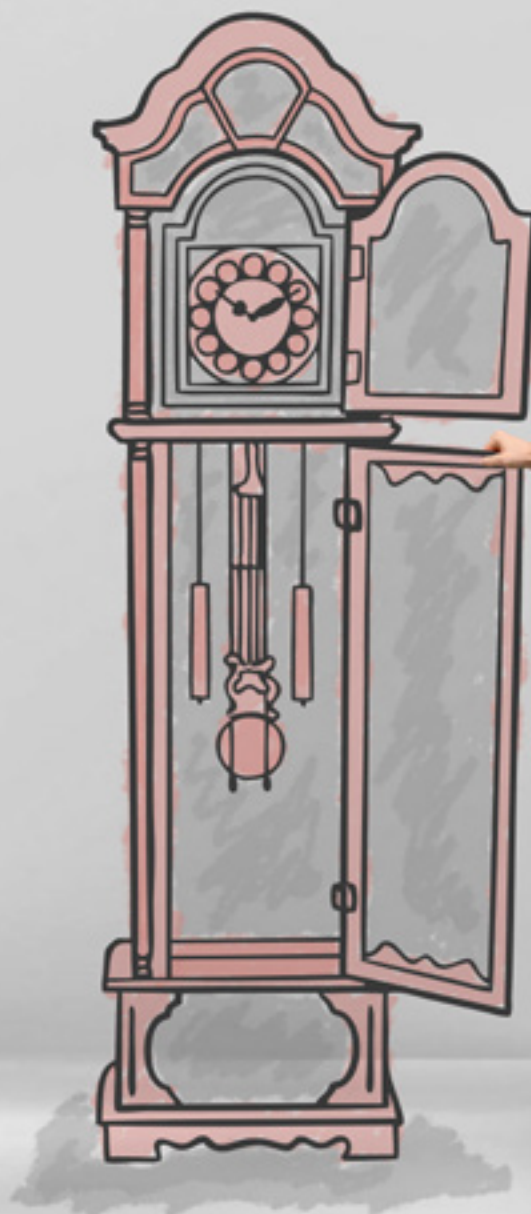
Wie die zwölf Ziffern auf einem Ziffernblatt repräsentieren unsere Meilensteine die verschiedenen Etappen, die wir auf unserem Weg durch die Jahrzehnte durchlaufen haben. Jede Zahl erzählt eine Geschichte von Wandel, Herausforderung und Erfolg. Von den bescheidenen Anfängen bis heute haben wir uns stets den Veränderungen gestellt, mit Mut, Entschlossenheit und einem klaren Blick für die Bedürfnisse unserer Mitglieder.

Diese Geschichten sind nicht nur ein Rückblick, sondern auch eine Inspiration für die Zukunft. Sie zeigen, dass wir durch gemeinsame Anstrengungen auch in den kommenden Jahren die Herausforderungen meistern können, die vor uns liegen. Aber lesen Sie selbst, wie wir unser Jubiläumsgeschäftsjahr gemeistert haben.

Ihre Alexandra Schäfer

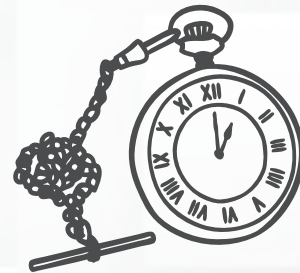


Die Weitsicht der ersten Stunde



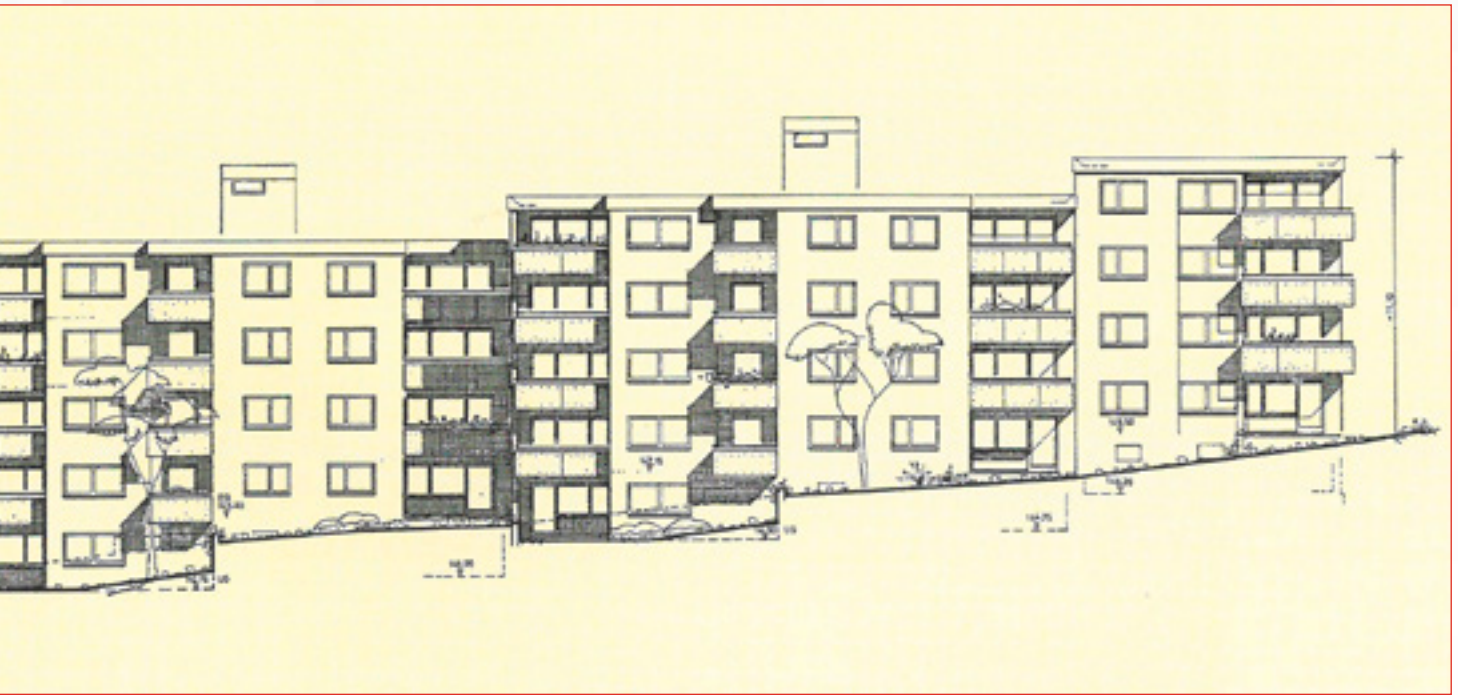


**Geschäftsstelle der VdK-Baugenossenschaft
an der Urbanstraße 81 in Stuttgart (erbaut
1953, modernisiert 1996 und 2022)**



■ 01:00

Auch drei Jahre nach Kriegsende sind die Folgen in Stuttgart noch deutlich sicht- und spürbar. Das wichtigste Ereignis für Westdeutschland ist 1948 die Währungsreform: Die DM wird im Juni als Zahlungsmittel eingeführt. Wohnungsnot ist weiterhin das Hauptproblem – auch in Stuttgart. Zehntausende Menschen sind in die Landeshauptstadt gezogen. Zum Glück gründen vorausschauende Mitglieder des Verbandes der Kriegsbeschädigten (VdK) am 19. Mai 1948 ihre eigene Baugenossenschaft: die Gemeinnützige Baugenossenschaft des Verbandes der Kriegsbeschädigten eGmbH Stuttgart. Ihr Ziel: möglichst schnell viel bezahlbaren Wohnraum für Kriegsoffer und Kriegervitwen zu schaffen. Es war sehr weitsichtig, die Rechtsform einer Genossenschaft zu wählen, die sich ihren Mitgliedern und nicht vorrangig Investoren verpflichtet fühlt.



Ihrer Zeit voraus?

■ 02:00



Rückblickend wird deutlich, wie wichtig das Engagement im sozialorientierten Wohnungsbau für Kriegsopfer und wirtschaftlich Schwache war. Die VdK-Baugenossenschaft Stuttgart hat diese Bedeutung bereits im Jahr 1948 erkannt. Obwohl hierzulande glücklicherweise kein Krieg mehr herrscht, so führen weiterhin Verkehrsunfälle, altersbedingte Verschleißerscheinungen, Krankheiten und angeborene Leiden zu neuen Behinderungen. Und dann gibt es noch die Schutzsuchenden, die vor den Kriegen und der Gewalt in der Welt fliehen – und bei uns ein neues Zuhause finden. Barrierearmer Wohnungsbau war damals, ist heute und bleibt in Zukunft ein wichtiger Baustein für hohe Wohnqualität. Die VdK-Baugenossenschaft hat sich der Beseitigung von Hindernissen schon vor 75 Jahren verpflichtet.

Besondere Abschnitte erfordern besondere Maßnahmen



Lange Straße in Böblingen
(erbaut 1955, modernisiert 2007)

■ 03:00



Der Wiederaufbau ist in den Fünfzigerjahren in vollem Gange. Mehr als 20 Prozent allen Wohnraums ist im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Rückkehrer:innen, Vertriebene und Geflüchtete suchen eine neue Heimat in den Städten. Anfang der Fünfzigerjahre teilten sich statistisch drei Haushalte zwei Wohnungen. Die VdK-Baugenossenschaft beginnt ihre Bautätigkeit zuerst nur mit Eigenheimen, ab 1952 aber auch mit Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Beispielhafte Projekte sind die Mietwohnungen in Mannheim-Käfertal Auf dem Sand (1954) und in der Lange Straße in Böblingen (1955). Die Baugenossenschaft ist nach Erlass des Wohnungseigentumsgesetzes eines der ersten Wohnungsunternehmen, das Eigentumswohnungen erstellt.



Verrückte Zeiten





■ 04:00

Während in Berlin die DDR-Regierung 1961 eine Mauer errichten lässt und die beiden deutschen Staaten nun auch baulich trennt, fährt die Politik in West-Deutschland die Förderung des Sozialwohnungsbaus systematisch zurück. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist empört. Dennoch verstärkt die VdK-Baugenossenschaft ihre Bautätigkeit in den Sechzigerjahren – trotz der hohen Zinssätze. Ein großer Teil wird durch die Technische Abteilung der Baugenossenschaft geplant, zum Teil übernimmt diese im Großraum Stuttgart auch die Bauleitung. Das spart Zeit und Geld.



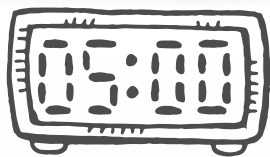
Böblingen-Steidach I-II
(erstellt 1969)

Ein paar Bauprojekte aus dieser Zeit:

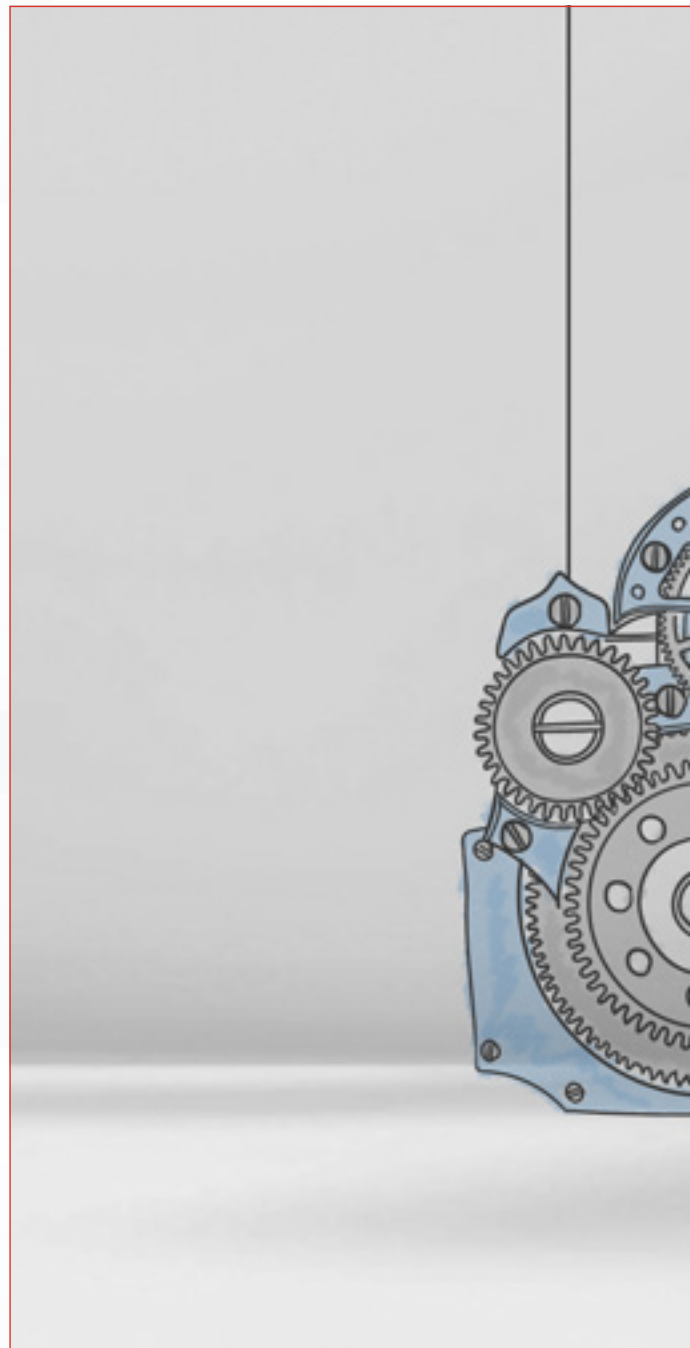
- Asperg, Hohenzollernstraße 39–45, Mietwohnungen, erstellt 1963
- Heidelberg, Schwarzwaldstraße 1–5, Mietwohnungen, erstellt 1965
- Weinheim, Siegfriedstraße 14, Eigentumswohnungen, erstellt 1965
- Böblingen-Steidach I-II, Kaufeigenheime, erstellt 1969

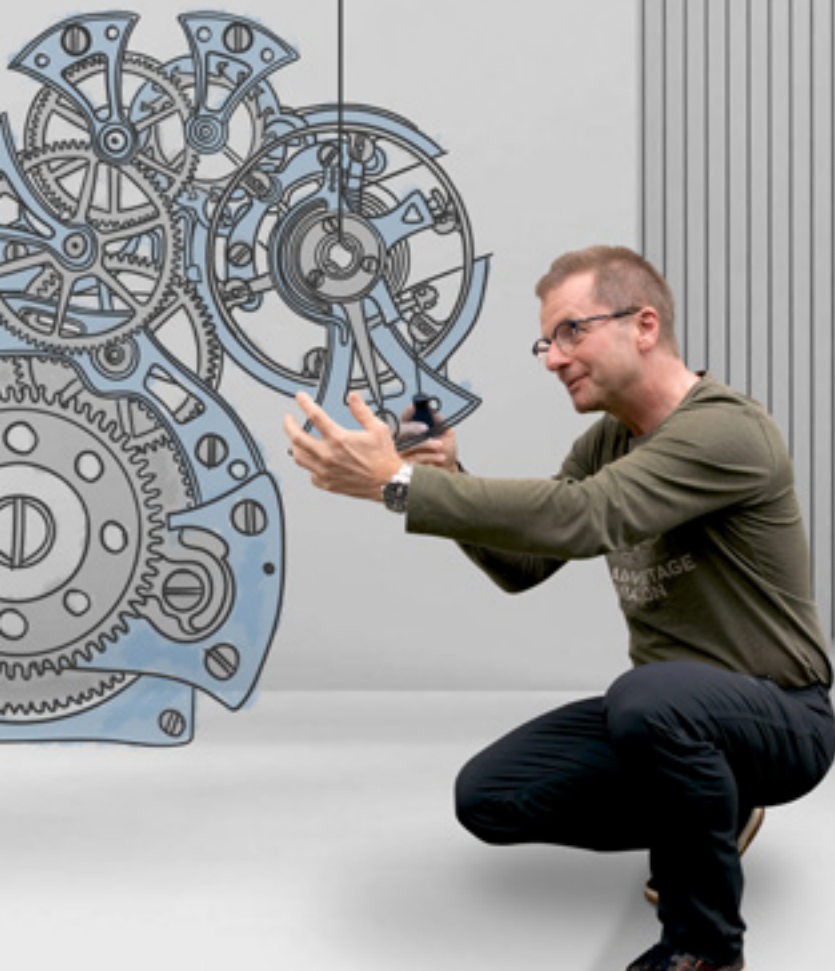
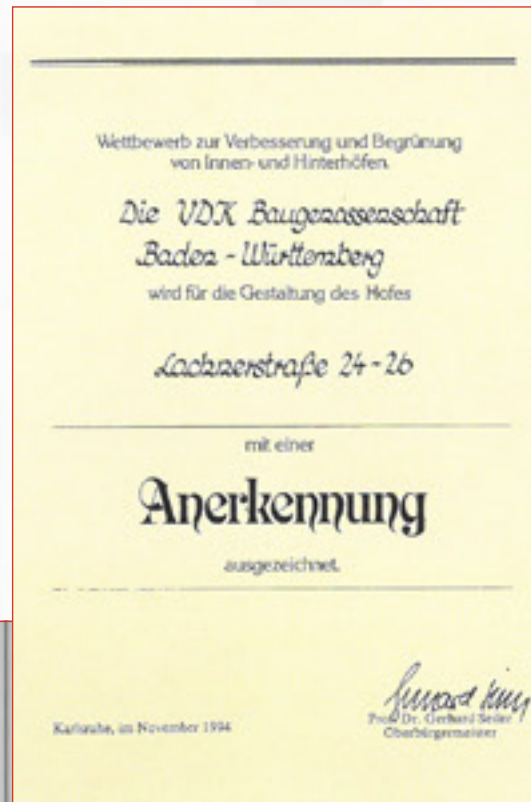
Eine ausgezeichnete Phase

■ 05:00



Mit steigenden Grundstücks- und Baukosten wird die Finanzierung des sozialen Mietwohnungsbaus immer schwieriger. Die VdK-Baugenossenschaft ist finanziell bestens aufgestellt. 1970 beginnt sie, bei den älteren Mietwohngebäuden die Außenfassaden und die Treppenhäuser zu renovieren und die Außenanlagen umzugestalten. Die VdK-Baugenossenschaft erhält dafür Auszeichnungen, durch die Städte Mannheim im Fassadenwettbewerb „Mannheim farbiger“ und Karlsruhe im Wettbewerb „Hofbegrünungen“. Gebaut wird weiterhin: Für die Jahre 1973/74 sind etwa 300 Wohneinheiten im Bau oder in Planung. Und es entsteht das Südwestdeutsche Rehabilitationszentrum für Jugendliche und Kinder in Neckargemünd. Alle Zufahrten, Zugänge, Aufzüge und ein Teil der 95 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.

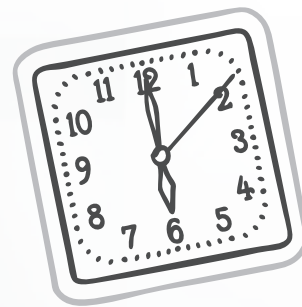






Wie die Jahre vergehen

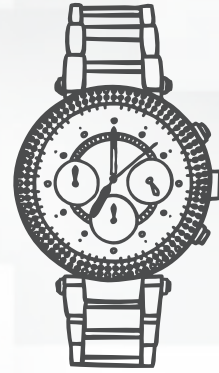
■ 06:00



In den Achtzigerjahren zeigt sich, dass wirtschaftliches Arbeiten beim Bau von Kaufeigenheimen und Eigentumswohnungen für die Baugenossenschaft nicht mehr möglich ist. Es wird immer schwieriger, finanzierbares Eigentum für die eigene Zielgruppe zu erstellen. Als dann noch die Gemeinnützigkeit erlischt – durch eine Gesetzesänderung am 31. Dezember 1989 – ändert die Baugenossenschaft ihre Ausrichtung. Sie firmiert um in: VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart und ist seitdem als Vermietungsgenossenschaft tätig.

Zeiten ändern sich

■ 07:00



Als Reaktion auf Veränderungen in der Wohnungswirtschaft und die Kürzung der öffentlichen Mittel verlagert die VdK-Baugenossenschaft ihre Tätigkeit Anfang der Neunzigerjahre vom Neubau hin zur Vermietung, Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Und so hat sie sich zu dem entwickelt, was sie heute noch ist – eine Vermietungsgenossenschaft. Durch die sehr gute Ertragslage können Instandhaltungsmaßnahmen und die Verwaltung des Wohnungsbestandes aus eigenen Mitteln realisiert werden. Die Geschäftsstelle der VdK-Baugenossenschaft Stuttgart in der Urbanstraße 81 (erbaut 1953) wird im Jahr 1996 erstmals modernisiert. Im 50. Jubiläumsjahr verzeichnet die VdK-Baugenossenschaft am 31. Dezember 1997 1.402 Mitglieder. Sie ist bereit für das neue Jahrtausend, in dem sie sich weiterhin vorrangig der Vermietung und Modernisierung widmen wird.



Sag niemals! nie!



Richtfest an der
Sally-Wiest-Straße 1–3,
Stuttgart (Stammheim-Süd)



■ 08:00



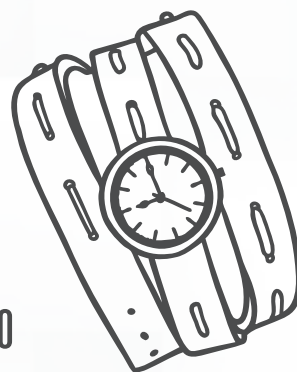
Neben dem Erhalt der hohen Wohnqualität sind die 2010er Jahre auch durch steigende Mieten und zunehmende Wohnungsknappheit geprägt. Der Neubau hat durch die starke Zuwanderung aus der EU sowie vielen Geflüchteten 2015/16 an Bedeutung gewonnen. Auch die VdK-Baugenossenschaft baut seit 2017 wieder! Denn wie damals zur Gründungszeit ist erneut Wohnraum für hilfsbedürftige Menschen erforderlich. Und so entstehen in Kirchheim unter Teck (2016), Heidelberg (2020) und Stuttgart-Stammheim (2023) neue Wohnungen – weitgehend barrierefrei und zum Teil rollstuhlgerecht.

Zeit für einen frischen Anstrich



Wirkt auch ohne Farbe modern und einladend.

■ 09:00



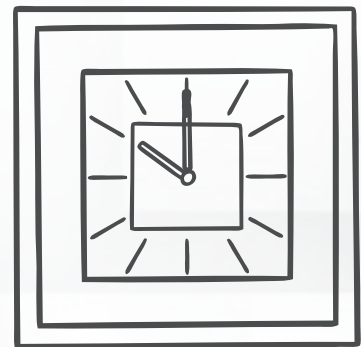
Wie die VdK-Baugenossenschaft so hat sich auch das Erscheinungsbild, vor allem das Logo weiterentwickelt. Bei den Redesigns in den Jahren 1998, 2013 und 2020 hat es sich vom einfachen Schriftzug zu einer modernen Bildmarke geformt. Das aktuelle Logo von 2020 bekam einen frischen Anstrich. Die minimalistische Gestaltung, die an architektonische und bautechnische Formen erinnert, erscheint nun bunt und einladend. Die Botschaft: Bei der VdK-Baugenossenschaft finden Sie ein gutes Zuhause in einer vielfältigen und offenen Gemeinschaft.





Die Uhr tickt

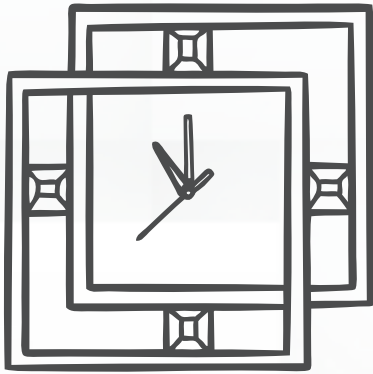
■ 10:00



MEIN FAIRMIETER
Gütesiegel e.V.

Die VdK-Baugenossenschaft besteht seit mehr als 70 Jahren. Neue Generationen sind herangewachsen und finden ein neues Zuhause unter ihrem Dach. Doch in Zeiten von Wohnungsmangel und steigenden Mieten rücken die guten Wohnraumanbieter wie die VdK-Baugenossenschaft in den Schatten. 2021 erhält die VdK-Baugenossenschaft das Gütesiegel MEINFAIRMIETER, das Wohnungsunternehmen mit bezahlbarem Wohnraum und sozialem Fokus auszeichnet. Ein wichtiges Signal nach außen. Denn freiwilliges gesellschaftliches Engagement und gelebte soziale Verantwortung sind die Grundlage für eine stabile, solidarische und offene Gesellschaft.

Bereit für die Zukunft



■ 11:00

Wegen Umbauarbeiten in der Urban- und Hallbergerstraße zog die VdK-Baugenossenschaft vorübergehend in die Willy-Brandt-Straße. Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine verzögerten die Modernisierungsarbeiten. Doch im Oktober 2022 war es dann so weit: Das VdK-Team konnte an seinen Firmensitz zurückkehren. Durch eine Kernsanierung ist ein moderner Bürokomplex entstanden. Die neuen Büro- und Arbeitsräume garantieren sowohl gute Teamarbeit als auch fokussiertes Arbeiten. Und auch Mitglieder, Interessent:innen und Geschäftspartner:innen können sich gleich wie zu Hause fühlen.







Jubiläumsfeier für unsere Mitglieder im Anschluss an die Mitgliederversammlung.



■ 12:00



Die VdK-Baugenossenschaft bleibt sich und ihrem Auftrag auch im 75. Jubiläumsjahr treu. Inmitten von Fachkräftemangel und Klimakrise ist die Baugenossenschaft weiterhin ein stabiles Unternehmen, das sich für das Wohl seiner Mitglieder einsetzt. Egal, welche Krisen und Herausforderungen die Zukunft bringen mag, die VdK-Baugenossenschaft meistert auch diese.

Die Uhr

dreht sich weiter



Bericht des Vorstandes



■ Allgemein

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 Prozent oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 Prozent (Vorjahr 6,9 Prozent). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 Prozent erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 Prozent gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 Prozent.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21. Juli 2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 Prozent angehoben. Bis zum 14. September 2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14. September 2023 auf 4,5 Prozent sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.



Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 Prozent.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 Prozent gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 Prozent. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 Prozent gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 Prozent im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2023 mit rund 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 weltpolitische Lage mit all seinen Spannungen wirkte sich auch im Jahr 2023 nicht wesentlich auf die Entwicklung der VdK-Baugenossenschaft aus.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich um rund 96.000,00 Euro gegenüber dem Vorjahr. Einen wesentlichen Beitrag dazu tragen die Mietanpassungen nach großen Modernisierungsmaßnahmen und die Erstvermietung unseres Neubaus, Sally-Wiest-Straße 1–3 in Stuttgart, ab 1. Oktober 2023. Weiter zeigen sich hier auch die Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Im Berichtsjahr wurden bei uns 74 Wohnungen wegen Wohnungswechsel gekündigt, davon acht durch Wohnungstausch innerhalb des Unternehmens. Vier Wohnungen wurden aufgrund des bevorstehenden Rückbaus und des Neubaus gekündigt. Bei den meisten gekündigten Wohnungen haben wir nach Auszug der Mieter:innen Sanierungsarbeiten für die neuen Nutzer:innen 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 1.902.000,00 Euro ausgegeben, für Neubauinvestitionen rund 2.617.300,00 Euro. Bezogen auf die Nettomietere Erlöse von rund 5.899.600,00 Euro entspricht dies einer Reinvestitionsrate von 76,6 Prozent. Im Vordergrund der Baumaßnahmen stand der Neubau Sally-Wiest-Straße 1–3 in Stuttgart-Stammheim. Die Maßnahme wurde durch Fördermittel des Landes-Wohnraumprogramms und Zuschüsse durch die Stadt Stuttgart sowie mit Eigenmitteln finanziert.

Wie in der Wohnungswirtschaft notwendig setzen wir als wesentliches Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungs-

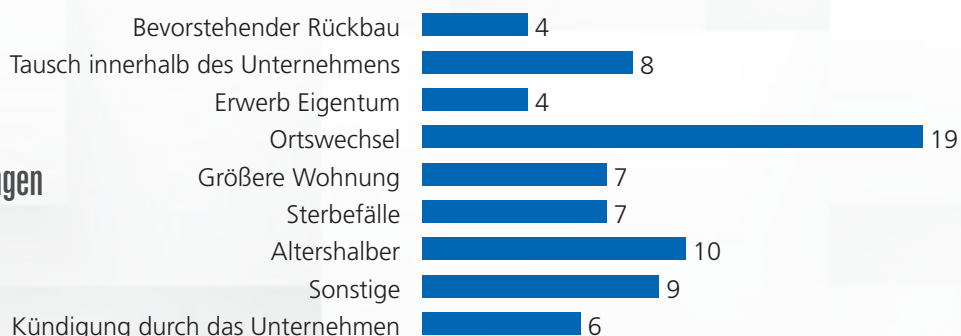
mittel ein. Als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz profitierte die VdK-Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren von den niedrigen Zinsen auf dem Finanzmarkt. Durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird unser Zinsergebnis geprägt. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Investitionen ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten, zumal wir überwiegend langlaufende, zinsgünstige KfW- und L-Bank-Darlehen in Anspruch genommen haben. Im Rahmen des internen Risikomanagements beobachtet der Vorstand laufend die aktuelle Zinsentwicklung. Schon im Geschäftsjahr 2022 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 Mitarbeiter:innen, zwei Auszubildende und 22 Hauswarte als geringfügig Beschäftigte.

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



Gründe für Wohnungskündigungen 2023





Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um rund 3.262.500,00 Euro erhöht. Dies resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen und Aufnahme von Darlehen.

Im Jahr 2023 erhöhte sich die Mitgliederzahl um 58. Die Gesamtzahl unserer Mitglieder beträgt damit 1.428. Die Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder sind mit insgesamt 6776 Anteilen um 140 Anteile gestiegen. Die eingezahlten Geschäftsguthaben sämtlicher zum 1. Januar 2024 verbleibenden Mitglieder haben sich um 49.303,45 Euro auf 1.308.121,38 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 1. Januar 2024 bei 1.389.080,00 Euro und ist damit um 28.700 Euro höher als im Vorjahr.

noch nicht abgerechnete Betriebskosten

4 %

Flüssige Mittel

5 %

1 %

Übriges Umlaufvermögen

Vermögensstruktur

0 %

Finanzanlagevermögen

Sachanlagevermögen

90 %

5 %

Erhaltene Anzahlungen

Übrige Verbindlichkeiten

2 %

Kapitalstruktur

Rückstellungen

0 %

57 %

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Eigenkapital

36 %

Vermögensstruktur

	Angaben in T€	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
ANLAGEVERMÖGEN				
Sachanlagen		49.598,9	48.013,1	1.585,8
Finanzanlagen		0,0	0,0	0,0
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen		2.055,3	2.374,1	-318,7
Flüssige Mittel		2.637,6	990,7	1.647,0
Übriges Umlaufvermögen		552,9	204,4	348,5
Rechnungsabgrenzungsposten		0,0	0,0	0,0
GESAMTVERMÖGEN		54.844,8	51.582,3	3.262,5

Kapitalstruktur

	Angaben in T€	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
EIGENKAPITAL				
Eigenkapital		19.704,9	18.821,5	883,4
FREMDKAPITAL				
Pensionsrückstellungen		43,3	45,6	-2,3
Übrige Rückstellungen		32,3	27,8	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.531,3	29.787,1	1.744,2
Erhaltene Anzahlungen		2.566,2	1.951,4	614,8
Übrige Verbindlichkeiten		953,5	925,5	28,1
Rechnungsabgrenzungsposten		13,3	23,4	-10,1
GESAMTKAPITAL		54.844,8	51.582,3	3.262,5

Finanzlage

Die Finanzlage der VdK-Baugenossenschaft 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.

	Angaben in T€	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
BETRIEBSBEREICHE				
Hausbewirtschaftung		3.899,9	4.265,1	–365,1
Kapitaldienst		8,8	0,0	8,8
Summe		3.908,8	4.265,1	–356,3
Verwaltungskosten		–1.458,2	–1.669,3	211,0
Betriebsergebnis		2.450,5	2.595,8	–145,3
Übrige Rechnung		–1.569,1	–1.397,6	–171,5
JAHRESÜBERSCHUSS		881,4	1.198,1	–316,8



Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend reibungslos. Erlösschmälerungen von rund 149.300,00 Euro ergaben sich hauptsächlich durch rückbaubedingte und modernisierungsbedingte Leerstände von Wohnungen bei Mieterwechseln und Komplettmodernisierung von Gebäuden. Darüber hinaus erhalten die Bewohner:innen von Gebäuden, die grundlegend modernisiert werden, eine teilweise Mietrückerstattung. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter:innen betragen rund 23.027,00 Euro und liegen damit bei lediglich 0,39 Prozent der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um rund 316,78 Tsd. Euro gesunken. Er wird maßgeblich durch die Instandhaltungs- und nicht aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von knapp 1.901,70 Tsd. Euro bestimmt. Der Deckungsbeitrag aus der Kapitalwirtschaft ist für die Gesamtleistung von untergeordneter Bedeutung. Der Zinsertrag belief sich auf rund 8,81 Tsd. Euro. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen ergibt im Jahr 2023 eine Überdeckung von rund 881,4 Tsd. Euro.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$

3,2 %



2,4 %

6,4 %



4,5 %

2,3 %



1,6 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$
--------------------------	---

93,1 %



90,4 %

Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$
------------------------------	---

93,1 %



90,4 %

Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$
-------------------------	---

6,9 %



9,6 %

Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$
--	--

150,6 %



132,0 %

Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$
---	--

55,0 %



47,4 %

Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$
--------------------------------	---

98,3 %



92,2 %

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$
--------------------------	---

36,5 %



35,9 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$
-------------------------	---

5,7 %



7,9 %

Betriebskosten je m² p. a.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$
-----------------------------------	---

1,9 %



2,0 %

Instandhaltungskosten je m² p. a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$
--	--

25,7 %



31,9 %



■ Prognosebericht

Seit Beginn der Pandemiemaßnahmen ab Februar 2020 sind deutliche Einschnitte sowohl im sozialen Leben als auch in der Wirtschaft 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 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 erfuhr aus politischen Gründen bereits im Jahr 2021 und 2022 Erhöhungen, teilweise bis zu 90 Prozent. Im Jahr 2023 reduzierten sich die Heizkosten wieder um fast 45 Prozent. Dies war möglich durch den milden Winter, einen achtsamen Umgang mit Ressourcen durch die Mieter:innen und Subventionen der Regierung. Ein Versorgungsengpass blieb entgegen den politischen Kampagnen bisher aus. Durch die Streichung der Mehrwertsteuersubvention ab April 2024 erwarten wir im Jahr 2024 wieder eine Kostensteigerung.

Wir gehen davon aus, dass unsere Wohnungen, insbesondere im Großraum Stuttgart und in anderen Ballungszentren, weiterhin stabil nachgefragt werden.

Das im Bau befindene Mietwohngebäude in Stuttgart-Stammheim wurde im September 2023 fertiggestellt. Ab Oktober 2024 erfolgte die Erstvermietung. So können wir auch für das Geschäftsjahr 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 Prozent in einem guten, zeitgemäßen Zustand. Damit sehen wir auch für die nächsten Jahre positiven Ergebnissen entgegen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 wieder einen Jahresüberschuss, ebenso wie für das Jahr 2025.

Chancen- und Risikenbericht

Risikomanagement

Durch die geringe Betriebsgröße der VdK-Baugenossenschaft 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

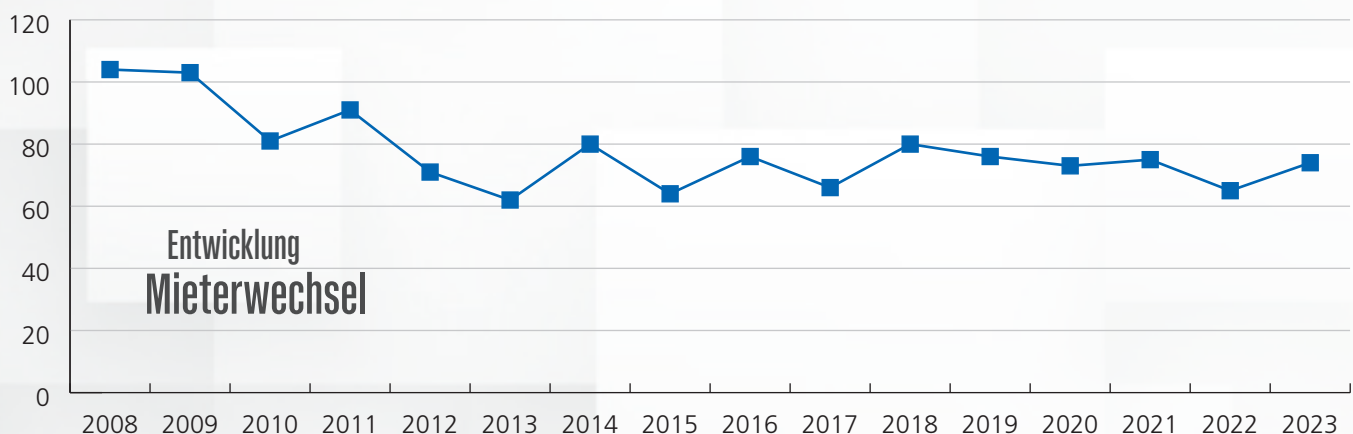
Der Vorstand geht davon aus, dass unsere Wohnungen auch mittelfristig gut nachgefragt werden. Im preiswerten Wohnungssegment ist immer noch ein deutlich angestiegener Nachfrageüberhang zu erkennen. Mit den laufenden Modernisierungen und maßvollem Neubau erhalten wir unser Wohnungsangebot auf zeitgemäßem 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:innen für unsere Wohnungen zu finden. Insgesamt kann der Vermietungsmarkt in den Städten, in denen die VdK-Baugenossenschaft Mietwohngebäude unterhält, als krisensicher bezeichnet werden, sodass wir auch zukünftig eine befriedigende Vermietungssituation erwarten. Dem hohen Anteil an Mieter:innen über 65 Jahre möchte die VdK-Baugenossenschaft 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 Mieter:innen 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 8,27 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind gegenüber den in den verschiedenen Mietspiegeln festgelegten marktüblichen Mieten häufig noch erhebliche Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation gegeben. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Der Wohnungsbestand ist großteils saniert. Mit längeren Leerstandszeiten und damit einhergehenden Mietausfällen aufgrund Instandhaltungszustaus 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:innen, insbesondere Einperson- 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:innen dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter:innen mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der anhaltende Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter:innen führen. Eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen ist bereits eingetreten, wir erwarten im Jahr 2024 diesbezüglich eine Stagnation. Für das Jahr 2025 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 Mitarbeiter:innen gefunden werden können. Damit wäre voraussichtlich eine Kostensteigerung verbunden, was sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken könnte. Um dem entgegenzuwirken, bildet die VdK-Baugenossenschaft seit vielen Jahren junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus. Seit dem Berichtsjahr zwei Auszubildende. Darüber hinaus engagiert sich die VdK-Baugenossenschaft im Freundeskreis und Stiftung des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen für die Nachwuchsförderung der Branche.

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 trotz der steigenden Zinsen für die nächsten fünf Jahre nur überschaubare Auswir-

kungen durch die Zinsänderungen auf unsere Planungen festgestellt.

Unser Unternehmen vermietet nur eine Gewerbeeinheit. 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 ist bei Mieter:innen und Mietinteressent:innen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt und bietet als Arbeitgeber sichere, attraktive Arbeitsplätze.

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

Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Die VdK-Baugenossenschaft 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 bis 12 in Stuttgart beschlossen. Hierfür läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren.

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.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
insgesamt		9.803,68	16.364,14
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.452.178,04		41.835.047,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.300,00		2.450,00
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.255,62		97.065,24
Anlagen im Bau	0,00		5.833.253,70
Bauvorbereitungskosten	52.399,27	49.589.132,93	228.926,02
Anlagevermögen insgesamt	49.598.936,61	48.013.107,07	
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.055.336,00	2.374.065,59	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	132.058,66		98.685,38
Sonstige Vermögensgegenstände; davon aus Steuern: (Geschäftsjahr: 2.324,13)	420.822,09	552.880,75	105.718,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.226.499,39		691.268,59
Bausparguthaben	411.150,28	2.637.649,67	299.421,69
Umlaufvermögen insgesamt	5.245.866,42	3.569.159,67	
BILANZSUMME	54.844.803,03	51.582.266,74	

Alle Angaben in Euro.



PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.525,28		45.671,59
der verbleibenden Mitglieder	1.308.121,38	1.355.646,66	1.258.817,93
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (Geschäftsjahr: 85.093,34 / Vorjahr: 105.705,48)			
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage; davon aus Jahresüberschuss eingestellt: (Geschäftsjahr: 100.000,00 / Vorjahr: 130.000,00)	2.312.666,48		2.212.666,48
Instandhaltungskostenrücklage; davon aus Jahresüberschuss eingestellt: (Geschäftsjahr: 700.000,00 / Vorjahr: 1.000.000,00)	15.219.514,56		14.519.514,56
Andere Ergebnisrücklagen; davon aus Bilanzgewinn vom Vorjahr eingestellt: (19.035,48)	735.703,48	18.267.884,52	716.668,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	881.366,17		1.198.148,93
Einstellung gesetzliche Rücklage	100.000,00		130.000,00
Einstellungen Instandhaltungskostenrücklage	700.000,00	81.366,17	1.000.000,00
Eigenkapital insgesamt	19.704.897,35	18.821.487,49	
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.336,00		45.588,00
Sonstige Rückstellungen	32.300,00	75.636,00	27.835,00
Rückstellungen insgesamt	75.636,00	73.423,00	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.531.301,00		29.787.080,66
Erhaltene Anzahlungen	2.566.150,10		1.951.396,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.641,99		30.478,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	871.676,81		850.515,33
Sonstige Verbindlichkeiten; davon aus Steuern: (Geschäftsjahr: 7.558,10 / Vorjahr: 12.255,12)	44.215,01	35.050.984,91	44.470,41
Verbindlichkeiten insgesamt	35.050.984,91	32.663.941,92	
Rechnungsabgrenzungsposten	13.285,67	23.414,33	
BILANZSUMME	54.844.803,93	51.582.266,74	

Alle Angaben in Euro.

■ Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung		8.135.788,13	7.636.459,02
aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.699,15	8.138.487,28
Minderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		–318.728,69	554.870,45
sonstige betriebliche Erträge		59.348,23	70.653,66
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.917.114,53	3.926.254,24
Rohergebnis		3.961.992,29	4.339.417,61
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		631.811,28	576.383,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: (Geschäftsjahr: 31.668,09, Vorjahr: 42.654,00)		159.302,72	791.114,00
Abschreibungen auf Anlagevermögen		1.179.703,96	1.040.462,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		667.130,60	923.629,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.811,93	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		447.183,52	427.299,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		885.672,14	1.202.369,22
Sonstige Steuern		4.305,97	4.220,29
Jahresüberschuss		881.366,17	1.198.148,93
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		800.000,00	1.130.000,00
BILANZGEWINN		81.366,17	68.148,93

Alle Angaben in Euro.



Anhang

zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2023

■ 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 Euro 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.

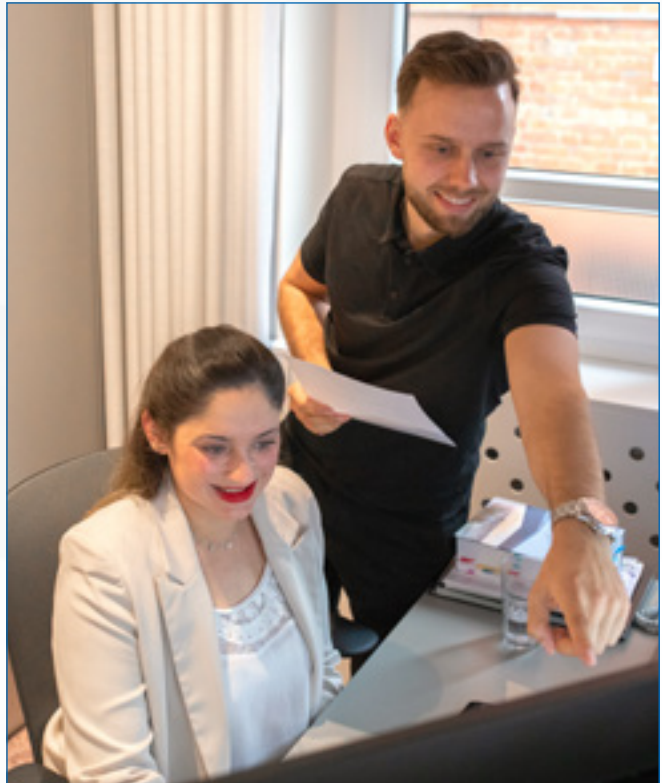
Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme wird auf einen 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 Erbbaupachtverträge Bezug genommen (70, 75 und 99 Jahre). Bei nachträglich aktivierten Herstellungskosten werden die Abschreibungen auf die Restlaufzeit der Erbbaupachtverträge vorgenommen.

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

Posten	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Wohnbauten	50 Jahre
Wohnbauten nachträgliche AHK für Modernisierung vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2021	40 Jahre
Wohnbauten nachträgliche AHK für Modernisierung bis ab dem Jahr 2022	30 Jahre
Wohnbauten auf Erbpachtgrundstücken	70, 75 und 99 Jahre
Garagen	35 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Wenn die Anschaffungskosten 250,00 Euro 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 Euro und bis zu 1.000,00 Euro 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 173.553,00 Euro wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Als nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Büroräume in der Urban-/Hallbergerstraße, Stuttgart Gebäudekosten von 1.303.763,86 Euro gebucht.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.055.336,90 Euro (Vorjahr 2.374.065,59 Euro) 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 1,82 Prozent p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2023. Der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren betrug 1,74 Prozent p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2023. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 76,00 Euro.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.531.301,00 (29.787.080,66)	5.560.868,37 (1.480.660,82)	9.531.641,63 (6.234.437,75)	16.438.791,00 (22.071.982,09)	31.531.301,00 (29.787.080,66)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.566.150,10 (1.951.396,73)	2.566.150,10 (1.951.396,73)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.641,99 (30.478,79)	37.641,99 (30.478,79)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	871.676,81 (850.515,33)	871.676,81 (850.515,33)	- (-)	- (-)	- (-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.215,01 (44.470,41)	44.215,01 (44.470,41)	- (-)	- (-)	- (-)	
Gesamtbetrag	35.050.984,91 (32.663.941,92)	9.080.552,28 (4.357.522,08)	9.531.641,63 (6.234.437,75)	16.438.791,00 (22.071.982,09)	31.531.301,00 (29.787.080,66)	

Alle Angaben in Euro. | * GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 26.094,91 Euro enthalten.

E. Sonstige Angaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 49.303,45 Euro erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme 01.01.2024 beträgt 1.389.080,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28.700,00 Euro erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres		1.370
Zugang	↑	114
Abgang	↓	56
Ende des Geschäftsjahres		1.428

Arbeitnehmer:innen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug:

kaufmännische	→	5 Vollbeschäftigte 1 Teilzeitbeschäftigte
technische	→	1 Vollbeschäftigte 1 Teilzeitbeschäftigte

Vorstandsmitglieder sind hierbei nicht erfasst. Außerdem wurden durchschnittlich ein:e Auszubildende:r (Vorjahr: 1), 4 geringfügig Beschäftigte (Vorjahr: 4), und 18 ehrenamtliche Hauswart:innen (Vorjahr: 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, Epfenbach
Joachim Steck, Waiblingen

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführende Vorständin war im Geschäftsjahr:
Alexandra Schäfer, Balingen

Nebenamtlicher Vorstand war im Geschäftsjahr:
Roy Lilienthal, Herdwangen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Treuhänderisch verwaltete Kautionen von Mieter:innen	29,70 T€
Verpflichtungen aus Bautätigkeit	300,00 T€
Erbbauszinsen	252,00 T€
Einlage in einen Bausparvertrag	2.500,00 T€

Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

In die gesetzlichen Rücklagen wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 100.000,00 Euro eingestellt. Weiter haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses, vom Jahresüberschuss in Höhe von 881.366,17 Euro in die Instandhaltungskostenrücklage verbindlich 440.600,00 Euro einzustellen und unverbindlich einen weiteren Betrag von 259.400,00 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 81.366,17 Euro 4 Prozent Dividende auszuschütten und den sich ergebenden Restbetrag in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Stuttgart, 23. April 2024

Alexandra Schäfer
Geschäftsführende
Vorständin

Roy Lilienthal
Nebenamtlicher
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



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

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht des Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen.

Personelles

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 17. Juni 2023 turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Werner Raab und Ingolf Breuer wurden 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 Mitarbeiter:innen unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mieter:innen. Sie alle zusammen haben mit ihrer Arbeit erneut zu einem für die VdK-Baugenossenschaft eG geschäftlich sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

Stuttgart, 23. April 2024
Für den Aufsichtsrat

Werner Raab
Der Vorsitzende



■ Impressum

Herausgeber

VdK-Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG Stuttgart
Urbanstraße 81, 70190 Stuttgart
info@vdk-baugenossenschaft.de

Prüfungsverband

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

Fotografien/Bilder

Archiv Vdk-Baugenossenschaft;
Fotograf:in: Nicollette Böhm,
Jürgen Leupold (Leupold Fotografie); Shutterstock.com:
Alex Gontar, Evannovostro,
Mikhail Leonov, Muzahid Shamim,
Drawlab19, Ihar Yanouski, Murvin,
Hoika Mikhail, sinoptic, kibri_ho,
alphaspirit.it, Andrey_Popov,
Doucefleur, Sergey Nivens, ezpic,
assistant, Mariola Anna S

Konzept & Gestaltung

stolp+friends Marketing-
gesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Druck

Günter Druck GmbH
Schauenroth 13
49124 Georgsmarienhütte
www.guenterdruck.de







**VdK - BAU
GENOSSEN
SCHAFT eG**

**VdK-Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG Stuttgart**
Urbanstraße 81, 70190 Stuttgart
info@vdk-baugenossenschaft.de
Telefon 0711 268430-6
Telefax 0711 268430-80