



VdK - BAU
GENOSSEN
SCHAFT eG

2024 Geschäftsbericht



So wie alle Teile eines Baumes miteinander verbunden und aufeinander angewiesen sind, erwächst die Stärke der VdK-Baugenossenschaft aus der Kraft einer solidarischen Gemeinschaft.





Inhaltsverzeichnis

04 | Vorwort

06 | Genossenschaft

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

14 | Bericht des Vorstandes

- 15 | Allgemein
- 16 | Geschäftsentwicklung
- 17 | Vermögenslage
- 20 | Vermögensstruktur
- 20 | Kapitalstruktur
- 20 | Finanzlage
- 21 | Ertragslage
- 22 | Finanzielle Leistungsindikatoren
- 23 | Prognosebericht
- 26 | Chancen- und Risikenbericht

30 | Jahresabschluss

- 30 | Bilanz
- 32 | Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 | Anhang zum Jahresabschluss

41 | Bericht des Aufsichtsrates

44 | Impressum

Auf ein
Wort





■ Liebe Leserinnen, liebe Leser,

trotz der weltpolitischen Turbulenzen im Jahr 2024 hat sich die VdK-Baugenossenschaft weiterhin gut entwickelt. Die Mieterlöse stiegen und damit auch der Jahresüberschuss. Die Ergebnisse beweisen, dass unsere Strategie der Modernisierung und des maßvollen Neubaus erfolgreich ist, um unsere Genossenschaft sicher in die Zukunft zu führen. Denn mit den Investitionen in unseren Bestand erhöhen wir dauerhaft die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

Blicken wir auf das Jahr 2024 zurück, scheint es mir manchmal so, als stünde unsere Genossenschaft unerschütterlich fest wie ein Baum im Sturm, gleichzeitig erweist sie sich als flexibel genug, um nicht zu zerbrechen. Deswegen haben wir für den vorliegenden Geschäftsbericht das Sinnbild des Baumes gewählt, um die Stärken und Eigenschaften der VdK-Baugenossenschaft einmal auf diese Weise zu veranschaulichen. Beim Blättern werden Sie feststellen, dass uns nicht nur die Stabilität und die Flexibilität eines Baumes auszeichnen, sondern beispielsweise auch das beständige Wachstum und die Geborgenheit, die ein großer Baum ausstrahlt.

Wir hoffen, dass die VdK-Baugenossenschaft auch den kommenden Stürmen standhält, die sich bereits am Horizont abzeichnen – die Voraussetzungen hierfür haben wir jedenfalls schon jetzt geschaffen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und informative Lektüre.

Ihre
Alexandra Schäfer
Geschäftsführende Vorständin
VdK-Baugenossenschaft eG Stuttgart

■ 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 2024 im Jahr 2025.

■ Beschäftigte Geschäftsstelle

Assistentin der Geschäftsleitung



Buchhalter:innen



Sachbearbeiter:innen Technik



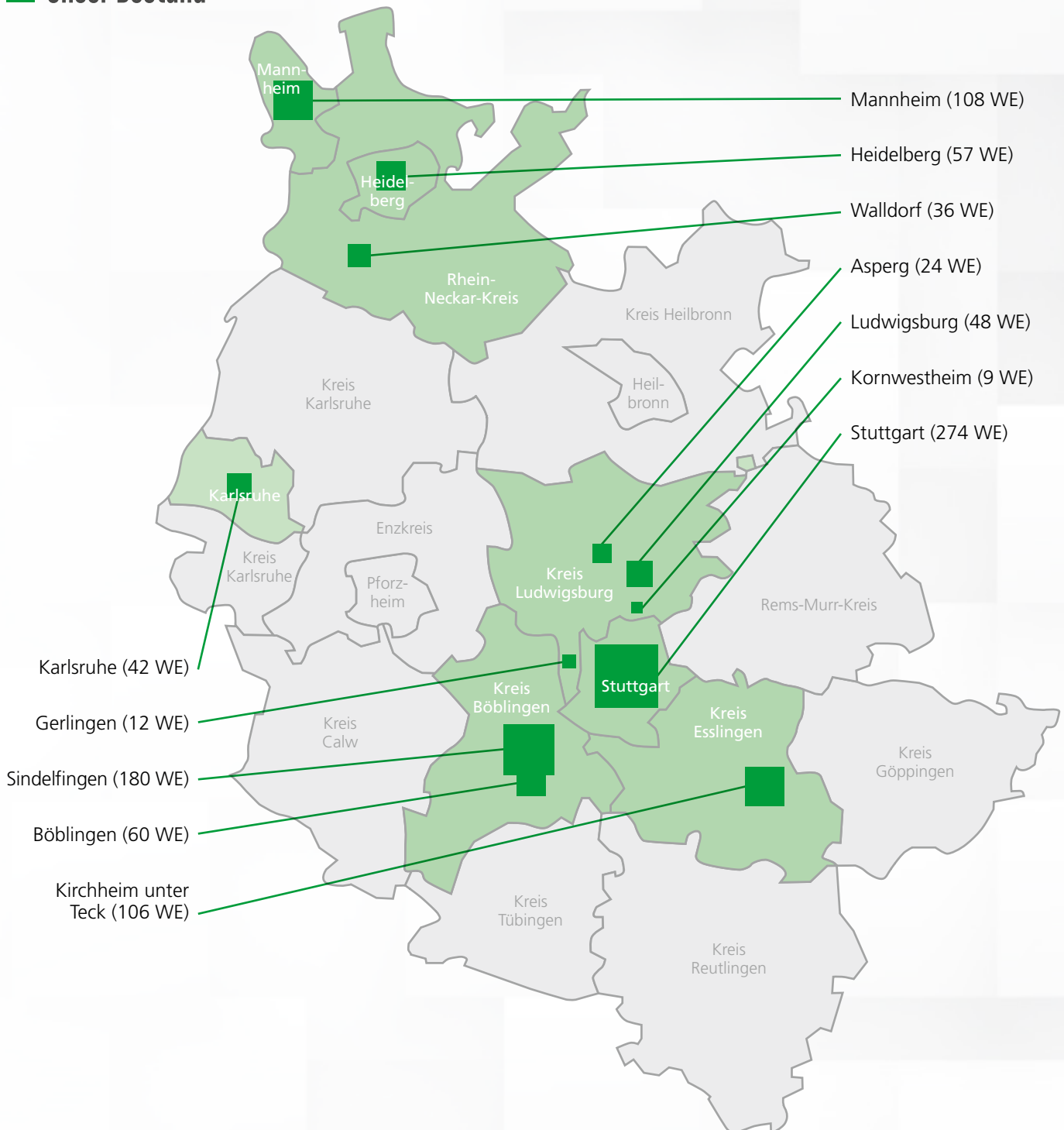
Sachbearbeiter:innen Vermietung



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.



Respekt. Vertrauen. Ehrlichkeit. Solidarität. Dies sind unsere Werte, die wir Tag für Tag leben. Sie bilden die Wurzeln, aus denen wir unsere Kraft beziehen und die für die nötige Stabilität und Bodenständigkeit sorgen, um uns auch stürmische Zeiten überstehen zu lassen. Gleichzeitig symbolisieren die Wurzeln unsere tiefe Verbundenheit mit der Region. Ausgehend vom Raum Stuttgart, reichen sie bis nach Heidelberg, Karlsruhe und Mannheim, bis in die Landkreise Rhein-Neckar, Böblingen, Esslingen und Ludwigsburg. Überall dort schaffen wir guten Wohnraum für unsere Mitglieder, Gemeinschaft und Teilhabe.



Ein fester Stamm sorgt für die Stabilität und Standfestigkeit eines Baumes. Er ist außerdem der Teil, den wir beim Spazierengehen im Wald und oder beim Betrachten eines Baumes zuerst wahrnehmen: Wie ist der Stamm beschaffen, wie sieht seine Struktur aus, wie ist er gewachsen? Unsere Mitarbeitenden stützen, stabilisieren und tragen unsere VdK-Baugenossenschaft wie der Stamm eines Baumes. Außerdem halten sie die Zweige zusammen, egal, in welche Richtung sie auch wachsen. Und so, wie der Stamm die Krone mit den Wurzeln verbindet, schaffen unsere Mitarbeitenden eine Beziehung zwischen unseren Mitgliedern und unseren genossenschaftlichen Werten.

A close-up photograph of a person's hand with long, light-colored manicured nails touching a tree trunk. The hand is wearing a dark blue or black sleeve with a lace cuff. The background is a blurred green field and a tree trunk.

Unerschütterlich

■ Vorstand und Mitarbeiter:innen

Alexandra Schäfer
Geschäftsführende Vorständin



Roy Lilienthal
Vorstandsmitglied



Irene Edele
Assistenz der Geschäftsleitung



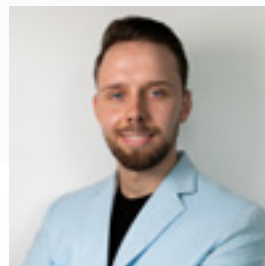
Jana Neumann
Vermietung Stuttgart



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



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



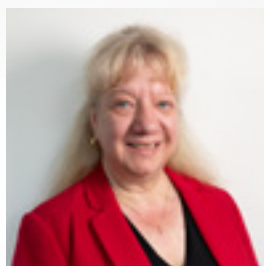
Susanne Linke
Technik/Architektur



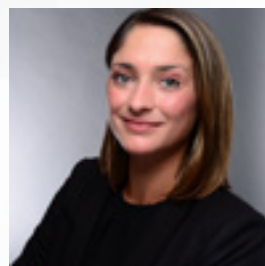
Harald Stanger
Technische Objektbetreuung



Stefanie Bott
Buchhaltung



Julia Zundel
Mietenbuchhaltung



■ 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 haben sich im Jahr 2024 zur Marketinginitiative Baden-Württemberg zusammengeschlossen und sind nun in diesem Verbund Mitglied der Marketinginitiative Deutschland.



Integrative Wohnformen e. V.

Die VdK-Baugenossenschaft eG ist Gründungsmitglied des im Juli 2008 gegründeten 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.



Partnerschaftlich



So ein Baum existiert nicht nur für sich selbst. Er interagiert mit anderen Lebewesen, indem er ihnen Schutz und Nahrung bietet, wie zum Beispiel Vögeln und Insekten. Mit gewissen Pilzen geht er sogar Symbiosen ein, wovon beide Seiten profitieren. Wir arbeiten zwar nicht symbiotisch, aber partnerschaftlich mit anderen Genossenschaften, mit Kommunen und Städten, Handwerkern und Dienstleistern zusammen. Dank des Vereins Integrative Wohnformen zum Beispiel sind wir in der Lage, hilfsbedürftige Mitglieder zu unterstützen und das nachbarschaftliche Miteinander in unseren Quartieren zu fördern.

Bericht des Vorstandes



■ Allgemein

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 Prozent, während sie im Vorjahr noch 5,9 Prozent betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 Prozent.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 Prozent. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 Prozent entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent, 2025 soll es dann leicht um 0,2 Prozent steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wieder-



vereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 Prozent oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

■ Geschäftsentwicklung

Die weltpolitische Lage mit all seinen Spannungen wirkten sich auch im Jahr 2024 nicht wesentlich auf die Entwicklung der VdK-Baugenossenschaft aus.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich um rund 303.500,00 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 88 Wohnungen wegen Wohnungswechsel gekündigt, davon 18 durch Wohnungstausch innerhalb des Unternehmens, davon wiederum acht aufgrund bevorstehenden Rückbaus und Neubaus. Bei den meisten gekündigten Wohnungen haben wir nach Auszug der Mieter:innen 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 2.068.427,00 Euro ausgegeben, für Neubauinvestitionen und Bauvorbereitungskosten rund 441.261,00 Euro. Bezogen auf die Nettomietere Erlöse von rund 6.322.000,00 Euro entspricht dies einer Reinvestitionsrate von 39,7 Prozent. Im Vordergrund der Maßnahmen stand die Außenanlage des Neubaus Sally-Wiest-Straße 1 – 3 in Stuttgart Stammheim, die Planungen für den Neubau Sonnenbergstraße 29 in Sindelfingen und die Modernisierung der Aichelbergstraße 6 + 8 in Kirchheim unter Teck.

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

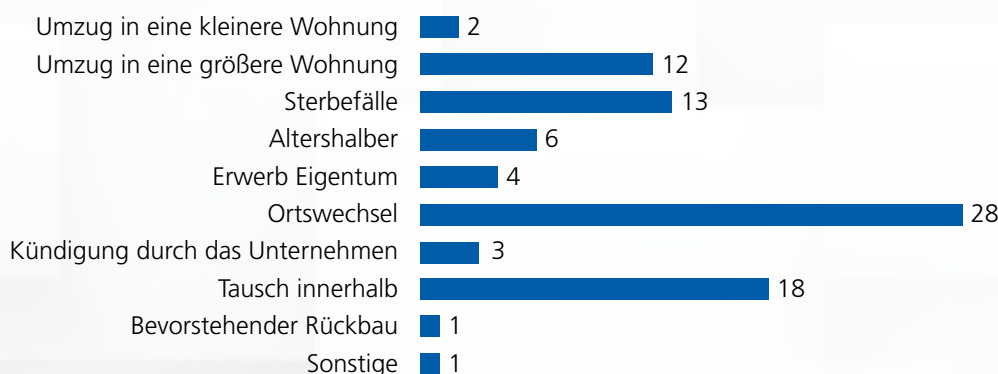
mittel ein. Als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz profitierte die VdK-Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren von den niedrigen Zinsen auf dem Finanzmarkt. Durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird unser Zinsergebnis geprägt. Aufgrund der 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 18 ehrenamtliche Hauswarte:innen sowie drei Hauswarte:innen 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 2024

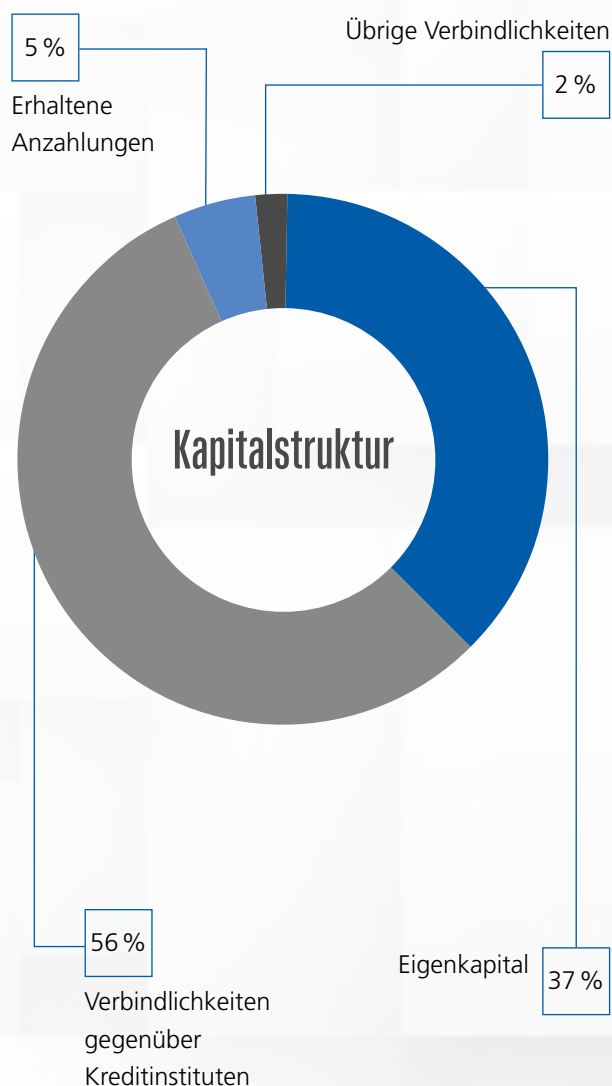
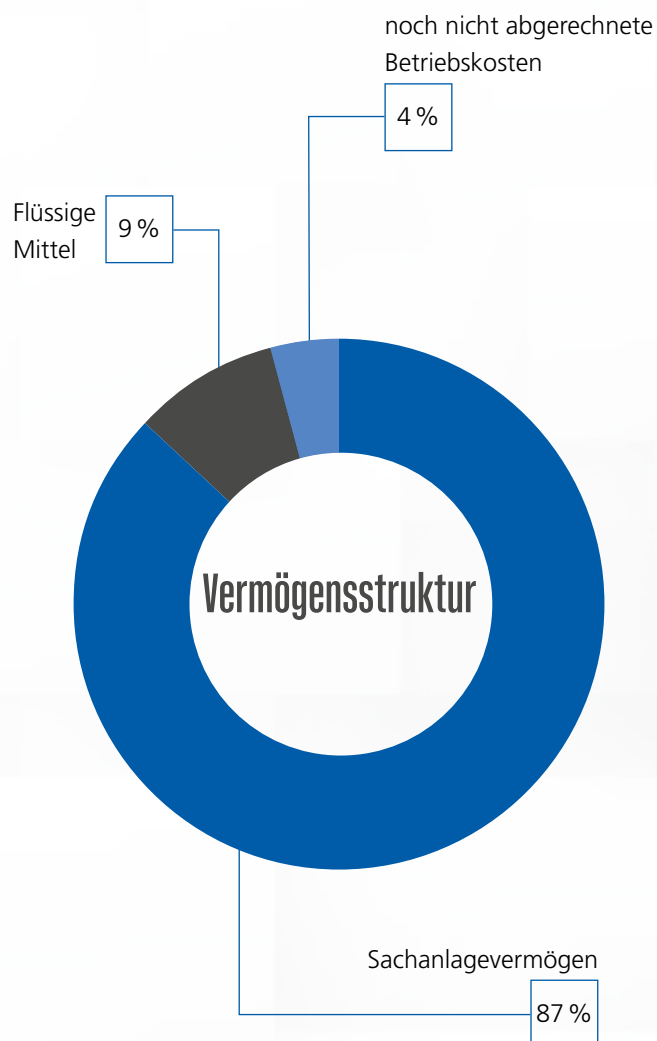




■ Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um rund 1.302.109,00 Euro erhöht. Dies resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen und der Aufnahme von Darlehen.

Im Jahr 2024 erhöhte sich die Mitgliederzahl um 12. Die Gesamtzahl unserer Mitglieder beträgt damit 1.440. Die Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder sind mit insgesamt 6.931 Anteilen um 155 Anteile gestiegen. Die eingezahlten Geschäftsguthaben sämtlicher zum 1. Januar 2025 verbleibenden Mitglieder haben sich um 15.092,66 Euro auf 1.323.214,04 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 1. Januar 2025 bei 1.420.650,00 Euro und ist damit um 31.570,00 Euro höher als im Vorjahr.







Jeder Baum besitzt charakteristische Blätter, die zusammen mit den Ästen und Zweigen seine Krone bilden. Die Krone wiederum ist von Baum zu Baum, auch innerhalb derselben Gattung, unterschiedlich. Die Mitglieder unserer VdK-Baugenossenschaft und unser Bestand sind ebenso individuell wie die Blätter und die Krone eines Baumes. Sie machen ihn erst zu dem, der er ist. So einzigartig aber jedes einzelne Mitglied ist, so haben doch alle dasselbe Recht auf Teilhabe und sind doch alle gleich wichtig für das Ganze, das sie vereint – unsere VdK-Baugenossenschaft.

Vermögensstruktur

	Angaben in T€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
ANLAGEVERMÖGEN				
Sachanlagen		48.594,1	49.598,9	–1.004,8
Finanzanlagen		0,0	0,0	0,0
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen		2.319,3	2.055,3	264,0
Flüssige Mittel		5.105,3	2.637,6	2.467,7
Übriges Umlaufvermögen		128,3	552,9	–424,6
Rechnungsabgrenzungsposten		0,0	0,0	0,0
GESAMTVERMÖGEN		56.147,0	54.844,7	1.302,3

Kapitalstruktur

	Angaben in T€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
EIGENKAPITAL				
Eigenkapital		20.775,5	19.704,9	1.070,6
FREMDKAPITAL				
Pensionsrückstellungen		43,0	43,3	–0,3
Übrige Rückstellungen		31,5	32,3	–0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.556,6	31.531,3	25,3
Erhaltene Anzahlungen		2.648,7	2.566,2	82,5
Übrige Verbindlichkeiten		545,9	953,5	–407,6
Rechnungsabgrenzungsposten		545,6	13,3	532,3
GESAMTKAPITAL		56.147,0	54.844,8	1.302,2

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€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
BETRIEBSBEREICHE				
Hausbewirtschaftung		4.371,4	3.899,9	471,5
Kapitaldienst		23,4	8,8	14,6
Summe		4.394,8	3.908,7	486,1
Verwaltungskosten		-1.646,0	-1.458,2	-187,8
Betriebsergebnis		2.748,8	2.450,5	298,3
Übrige Rechnung		-1.658,3	-1.569,1	-89,2
JAHRESÜBERSCHUSS		1.090,5	881,4	209,1



Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend reibungslos. Erlösschmälerungen von rund 149.300,00 Euro ergaben sich hauptsächlich durch rückbaubedingte und modernisierungsbedingten Leerstände von Wohnungen bei Mieter:innenwechseln 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 37.776,00 Euro und liegen damit bei lediglich 0,6 Prozent der Sollmieten.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um rund 209,13 Tsd. Euro gestiegen. Er wird maßgeblich durch die Instandhaltungs- und nicht aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von knapp 1.731,53 Tsd. Euro bestimmt. Der Deckungsbeitrag aus der Kapitalwirtschaft ist für die Gesamtleistung von untergeordneter Bedeutung. Der Zinsertrag belief sich auf rund 23,4 Tsd. Euro. Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen ergibt im Jahr 2024 eine Überdeckung von rund 1.090,5 Tsd. Euro.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,4 %	↑	2,8 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	4,5 %	↑	5,2 %
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,6 %	↑	1,9 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,4 %	↓	88,3 %
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,4 %	↓	88,3 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,6 %	↑	13,5 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	132,0 %	↑	143,4 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,4 %	↑	53,1 %
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	92,2 %	↑	102,0 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	35,9 %	↑	37,0 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,9 %	↓	7,3 %
Betriebskosten je m² p. a.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	2,0 %	↑	2,2 %
Instandhaltungskosten je m² p. a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	31,9 %	↓	28,2 %



■ Prognosebericht

Mit den Pandemiemaßnahmen ab Februar 2020 begannen deutliche Einschnitte sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Der Beginn des Ukrainekrieg im Februar 2022 verursachte eine allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit. Der nun erfolgte handelspolitische Rundumschlag von US-Präsident Donald Trump sorgte für eine weitere Talfahrt der weltweiten Konjunktur. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf der VdK-Baugenossenschaft ist damit auch mit höheren Risiken durch Kostensteigerungen, erschwerten Kreditvergaben und weiteren Einschnitten bei der Förderung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Daraus können sich Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ergeben und infolgedessen geplante Einnahmen nicht realisierbar werden. Die Heizkosten erfuhren bereits im Jahr 2021 und 2022 aus politischen Gründen Steigerungen teilweise bis zu 90 Prozent. Im Jahr 2024 reduzierten sich die Heizkosten wieder um fast 45 Prozent. Dies war möglich durch den milden Winter und einen achtsamen Umgang mit Ressourcen durch die Mieter:innen. Ein Versorgungsengpass blieb entgegen den politischen Kampagnen weiter aus. Bereits zum Jahresbeginn 2025 lagen dagegen die Gaspreise wieder deutlich über dem Jahresdurchschnitt für 2024. Wir rechnen auch mit weiteren Erhöhungen der kommunalen Abgaben. Zu Beginn des Jahres 2025 zeigte sich die erste

Bestätigung dessen, durch erhebliche Erhöhungen der Grundsteuern. Die Folge daraus ist ein geringerer einkommenrelevanter Spielraum für Mietanpassungen.

Wir gehen jedoch davon aus, dass die gute Nachfrage für unsere Mietwohnungen, insbesondere im Großraum Stuttgart und in anderen Ballungszentren, stabil bleibt. Dadurch ist zumindest mit einer gleichbleibenden Einnahmensituation zu rechnen.

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. Die in den letzten Jahren aufgestellten Wirtschaftsplänen vorgesehenen Investitionen und Aufwendungen für die Folgejahre wurden entsprechend angepasst. Da wir aber in den vergangenen Jahren, die guten Finanzierungsmöglichkeiten genutzt haben, ist unser Wohnungsbestand zu über 90 Prozent in einem guten, zeitgemäßen Zustand. Somit sehen wir auch für die nächsten Jahre positiven Ergebnissen entgegen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 wieder einen Jahresüberschuss, ebenso wie für das Jahr 2026.

Wachsend

Der ökonomisch-nachhaltige Gedanke unserer VdK-Baugenossenschaft erzeugt dauerhaftes, organisches Wachstum. So investieren wir unsere Gewinne weitsichtig und mit Augenmaß wieder in unser Unternehmen. Dabei verfolgt unsere Geschäftspolitik einen dualen Ansatz: zum einen die konsequente Modernisierung, um unseren Bestand auch in Zukunft für Mitglieder attraktiv zu machen, zum anderen den Neubau von modernem Wohnraum. Mit diesem Vorgehen schaffen wir eine solide wirtschaftliche Grundlage, die uns nachhaltig trägt und das Bestehen unserer VdK-Baugenossenschaft langfristig sichert.





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

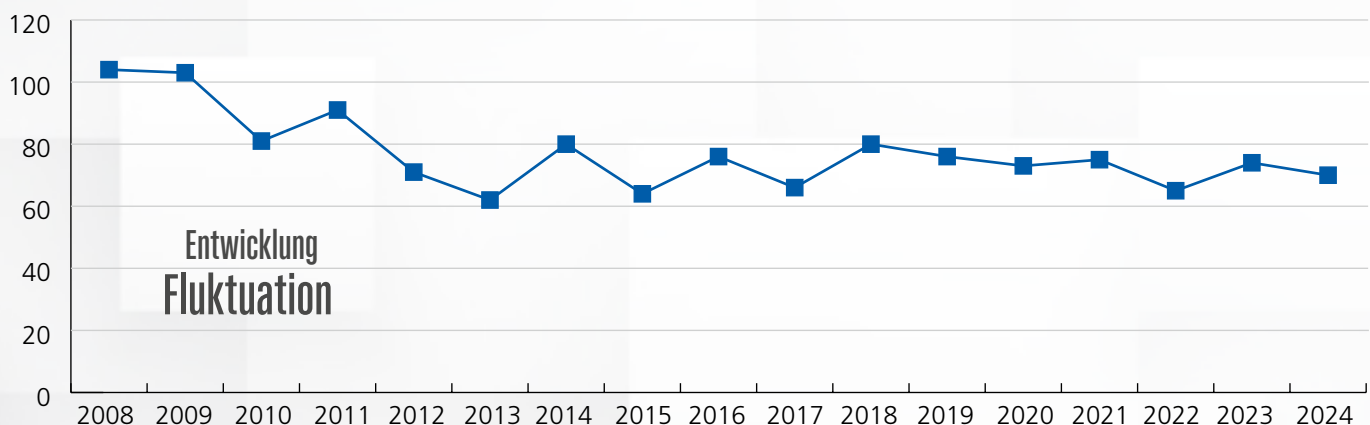
Der Vorstand geht davon aus, dass unsere Wohnungen auch mittelfristig gut nachgefragt werden. Im preiswerten Wohnungssegment ist immer noch ein deutlich angestiegener Nachfrageüberhang zu erkennen. Mit den laufenden Modernisierungen und maßvollem Neubau erhalten wir unser Wohnungsangebot auf zeitgemäßem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

markt 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 8,52 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind gegenüber der 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 Instandhaltungsstaus 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 Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter:innen dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter:innen mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der anhaltende Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und weiter steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter:innen führen. Eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen ist bereits eingetreten, wir erwarten im Jahr 2025 diesbezüglich eine Stagnation. Für das Jahr 2026 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 Kosten-

steigerung verbunden, was sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken könnte. Um dem entgegenzuwirken, bildet die VdK-Baugenossenschaft seit vielen Jahren junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus. 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. Als weiteren Baustein beobachtet der Vorstand den Markt für künstliche Intelligenz, um zu gegebener Zeit passende Produkte einsetzen zu können.

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 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 ist bei Mieter:innen und Mietinteressenten 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 – 12 in Stuttgart und Sonnenbergstraße 29 in Böblingen beschlossen. Für beide Projekte läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren. Für alle sieben Mieterparteien der Sonnenbergstraße 29 konnte nach der Mieterversammlung innerhalb von vier Monaten eine geeignete Wohnung im eigenen Bestand gefunden werden. Alle Mietparteien sind bereits umgezogen. Für das Gebäude wurde mit der Stadt Sindelfingen bis Juni 2026 als Zwischenmieterin ein Vertrag geschlossen.

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, 29. April 2025

Alexandra Schäfer
Geschäftsführende
Vorständin

Roy Lilienthal
Nebenamtlicher Vorstand



Zuversichtlich



„Wenn ich wüsste, dass morgen die Welt unterginge, würde ich heute noch ein Apfelbäumchen pflanzen.“ Wer immer diesen Ausspruch tat (es soll angeblich Martin Luther gewesen sein), drückt damit seine Hoffnung auf eine bessere Zukunft aus. Es geht nicht darum, Schwierigkeiten zu ignorieren oder schönzureden, sondern die Realität heute so zu gestalten, damit daraus etwas Gutes, Freundliches erwachsen kann. Zum Beispiel ist es wichtig, sogar überlebenswichtig, heute etwas für den Schutz unserer Umwelt und des Klimas zu tun – für eine Welt, die auch Generationen nach uns noch lebenswert ist. Dafür engagieren wir uns mit Herz und Hand: Mittlerweile haben wir mehr als 80 Prozent unseres Bestandes energetisch saniert. Dadurch konnten wir unseren CO₂-Ausstoß deutlich reduzieren.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
insgesamt	6.195,63	6.195,63	9.803,68
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.019.078,30		49.452.178,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.150,00		2.300,00
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.596,13		82.255,62
Anlagen im Bau	318.926,80		0,00
Bauvorbereitungskosten	92.114,23	48.587.865,46	52.399,27
Anlagevermögen insgesamt	48.594.061,09	49.598.936,61	
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.319.265,12	2.055.336,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	68.192,03		132.058,66
Sonstige Vermögensgegenstände; davon aus Steuern: (Geschäftsjahr: 8.490,40 / Vorjahr: 2.324,13)	60.097,69	128.289,72	420.822,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.260.164,13		2.226.499,39
Bausparguthaben	2.845.133,25	5.105.297,38	411.150,28
Umlaufvermögen insgesamt	7.552.852,22	5.245.867,32	
BILANZSUMME	56.146.913,31	54.844.803,93	

Alle Angaben in Euro.

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.884,52		47.525,28
der verbleibenden Mitglieder	1.323.214,04	1.386.098,56	1.308.121,38
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (Geschäftsjahr: 109.581,44 / Vorjahr: 85.093,34)			
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage; davon aus Jahresüberschuss eingestellt: (Geschäftsjahr: 110.000,00 / Vorjahr: 100.000,00)	2.422.666,48		2.312.666,48
Instandhaltungskostenrücklage; davon aus Jahresüberschuss eingestellt: (Geschäftsjahr: 900.000,00 / Vorjahr: 700.000,00)	16.119.514,56		15.219.514,56
Andere Ergebnisrücklagen; davon aus Bilanzgewinn eingestellt: (Geschäftsjahr: 31.013,46 / Vorjahr: 19.035,48)	766.716,94	19.308.897,98	735.703,48
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.090.491,91		881.366,17
Einstellung gesetzliche Rücklage	110.000,00		100.000,00
Einstellungen Instandhaltungskostenrücklage	900.000,00	80.491,91	700.000,00
Eigenkapital insgesamt	20.775.488,45	19.704.897,35	
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.032,00		43.336,00
Sonstige Rückstellungen	31.525,00	74.557,00	32.300,00
Rückstellungen insgesamt	74.557,00	75.636,00	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.556.640,37		31.531.301,00
Erhaltene Anzahlungen	2.648.728,90		2.566.150,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.501,74		37.641,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.419,62		871.676,81
Sonstige Verbindlichkeiten; davon aus Steuern: (Geschäftsjahr: 9.165,09 / Vorjahr: 7.558,10)	47.935,28	34.751.225,91	44.215,01
Verbindlichkeiten insgesamt	34.751.225,91	35.050.984,91	
Rechnungsabgrenzungsposten	545.641,95	545.641,95	13.285,67
BILANZSUMME	56.146.913,31	54.844.803,93	

■ Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung		8.222.643,60	8.135.788,13
aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,88	8.222.644,48
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		263.928,22	263.928,22
sonstige betriebliche Erträge		83.180,37	83.180,37
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.115.162,10	3.917.114,53
Rohergebnis		4.454.590,97	3.961.992,29
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		696.772,06	631.811,28
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: (Geschäftsjahr: 38.218,00, Vorjahr: 31.668,09)		176.977,50	873.749,56
Abschreibungen auf Anlagevermögen		1.242.529,13	1.179.703,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		772.230,20	667.130,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.379,34	23.379,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		471.334,15	447.183,52
Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.514,29	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.094.612,98	885.672,14
Sonstige Steuern		4.121,07	4.305,97
Jahresüberschuss		1.090.491,91	881.366,17
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.010.000,00	800.000,00
BILANZGEWINN		80.491,91	81.366,17

Alle Angaben in Euro.



Anhang

zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2024

■ 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. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV) wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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:

■ 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.

Posten	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bzw. 5 Jahre
Wohnbauten	50 Jahre
Wohnbauten nachträgliche AHK für Modernisierung vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2021	40 Jahre
Wohnbauten nachträgliche AHK für Modernisierung 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.



Nur wer sich ändert, bleibt bestehen. Diese Erkenntnis ist nicht neu und deswegen zeitlos. Die Bereitschaft zur Veränderung ist die Fähigkeit, den sich wandelnden Umständen immer wieder anzupassen und sich auf diese Weise weiterzuentwickeln. Und Entwicklung in positivem Sinne bedeutet nichts anderes als Fortschritt. Wir haben beispielsweise unsere Kommunikation mit unserer Präsenz in den sozialen Medien und mit dem Online-Serviceportal für unsere Mitglieder stärker digitalisiert. Wir schauen weiterhin mit Neugier und Offenheit in die Zukunft, bleiben immer in Bewegung und gehen voran – aber nie mit der Mode.



Dynamisch

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 662.500,00 Euro wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.319.265,12 Euro (Vorjahr 2.055.336,90 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 1,90 Prozent p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2024. Der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren betrug 1,96 Prozent p. a. zum Berechnungstichtag 31. Dezember 2024.

Verbindlichkeiten

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Es ist ein Mietzuschuss der Stadt Stuttgart in Höhe von 543.700,00 Euro enthalten, der über den Förderzeitraum von 25 Jahre aufgelöst wird.

Verbindlichkeiten	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.556.640,37 (31.531.301,00)	1.798.276,77 (1.525.586,64)	7.224.510,97 (6.158.956,78)	22.533.852,63 (21.436.514,15)	31.556.640,37 (29.121.057,57)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.648.728,90 (2.566.150,10)	2.648.728,90 (2.566.150,10)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.501,74 (37.641,99)	104.501,74 (37.641,99)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.419,62 (871.676,81)	393.419,62 (871.676,81)	- (-)	- (-)	- (-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	47.935,28 (44.215,01)	47.935,28 (44.215,01)	- (-)	- (-)	- (-)	
Gesamtbetrag	34.751.225,91 (35.050.984,91)	4.992.862,31 (5.045.270,55)	7.224.510,97 (6.158.956,78)	22.533.852,63 (21.436.514,15)	31.556.640,37 (29.121.057,57)	

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 57.238,55 Euro enthalten.

■ E. Sonstige Angaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 15.092,66 Euro erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme 01.01.2025 beträgt 1.420.650,00 Euro, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 31.570,00 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		1.428
	Zugang 	96
	Abgang 	84
Ende des Geschäftsjahres		1.440

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 zwei Auszubildende (Vorjahr: 1), drei geringfügig Beschäftigte (Vj.: 4), und 18 ehrenamtliche Hauswart:innen (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, 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	29,70 T€
von Mieter:innen	197,10 T€
Verpflichtungen aus Bautätigkeit	241,36 T€
Erbbauszinsen	

Beständig

Jahresringe dokumentieren nicht nur das Alter eines Baumes. Sie verraten uns auch, unter welchen Umweltbedingungen sich der Baum entwickelt hat: Breite Ringe weisen auf gute Jahre mit günstigen Wachstumsbedingungen hin. Waren die Zeiten hingegen zu trocken oder haben andere Ereignisse die Entwicklung gestört, bilden sich schmale Ringe. Ein Querschnitt durch den Baum unserer VdK-Baugenossenschaft würde überwiegend breite, gleichmäßig gewachsene Ringe zeigen, inzwischen 77 an der Zahl – ein Dokument der Beständigkeit und Langlebigkeit.





Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

In die gesetzlichen Rücklagen wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 110.000,00 Euro eingestellt. Weiter haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.090.491,91 Euro in die Instandhaltungskostenrücklage verbindlich 545.000,00 Euro einzustellen und unverbindlich einen weiteren Betrag von 355.000,00 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 80.491,91 Euro. 4 Prozent Dividende auszuschütten und den sich ergebenden Restbetrag in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Stuttgart, 29. April 2025

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 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.

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 2024. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen.

Personelles

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 29. Juni 2024 turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Hans-Josef Hotz, August Seel und Joachim Steck 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 sein Stellvertreter 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, 29. April 2025
Für den Aufsichtsrat



Werner Raab
Der Vorsitzende

Gemeins

Die VdK-Baugenossenschaft bietet mehr als guten Wohnraum: Seit 1948 schenkt sie Geborgenheit und das gute Gefühl, zu einer starken Gemeinschaft zu gehören. Damit diese wächst und gedeiht, ist eine offene, wertschätzende Kommunikation nicht nur mit den Mitgliedern, sondern auch innerhalb des Teams wichtig. Mitarbeitende, die eingebunden sind, fühlen sich motiviert, denken mit und handeln eigeninitiativ – und sind damit für uns das Wichtigste überhaupt, um unseren Mitgliedern den bestmöglichen Service bieten zu können.



Schaftlich



Impressum



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

Prüfungsverband

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

Fotografien/Bilder

Archiv Vdk-Baugenossenschaft;
Fotograf:in: Nicollette Böhm;
Shutterstock.com: Just dance, swavo, mpix foto,
nms1980, Alex Gontar, Svietlieishyi Andrii, Kino-
Masterskaya, Ingrid Balabanova, Worraket, Lasse
Johansson, Triff

Konzept & Gestaltung

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH
Hakenbusch 3
49078 Osnabrück
www.stolpundfriends.de

Druck

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