



2019

Organe der Genossenschaft	2
Vorwort	3
Regionaler Immobilienmarkt	4
WEG-Hausverwaltung	7
<hr/>	
Lagebericht:	
Grundlagen der Genossenschaft	8
Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage	8
Eigener Bestand	9
WEG für Dritte	9
Neubau und Verkauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	12
Chancen und Risiko- / Prognosebericht	12
Risikoberichterstattung	13
<hr/>	
Jubiläen, Dank	14
Verstorbene Mitglieder	15
Jahresabschluss 2019	16
Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen	23
Mitgliedschaften in Verbänden	23
Bericht des Aufsichtsrats	24
Kontakte	26

Titelbild: Bauvorhaben Betreuungszentrums in Mötzingen
Ansicht Schulstraße (unverbindliche Visualisierung)



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 97. Ordentliche Mitgliederversammlung findet voraussichtlich am 7. Oktober 2020 statt. Weiteres entnehmen Sie bitte der Einladung.

Aufsichtsrat

Karlheinz Sanwald seit 01.07.2019
Stellv. Vorstandsvorsitzender i. R. der
Vereinigten Volksbank eG
Vorsitzender

Monika Müller
Kaufmännische Angestellte
Stellvertretende Vorsitzende

Rolf Schneider
Geschäftsführer i. R. Sozialstation
Sindelfingen

Helmut Pirschke
Württ. Notariatsassessor

Steffen Müller seit 08.05.2019
Vorstand Albrings + Müller AG
Stuttgart

Vorstand

Christian Zeisler
Geschäftsführender Vorstand

Peter Röhm
Diplomingenieur



Christian Zeisler

Peter Röhm

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

unsere genossenschaftlichen Grundprinzipien gelten schon seit über 100 Jahren. Trotz unseres hohen Alters bleiben wir aber immer voll auf der Höhe der Zeit. Das gilt auch in den schwierigen Zeiten der Covid-19-Pandemie. Als Solidargemeinschaft sind wir für unsere Mitglieder da und handeln mitglieder- bzw. eigentümerorientiert. Wir sind uns bewusst, dass die wirtschaftlichen Verwerfungen auch unsere Mieterinnen und Mieter treffen und durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit in finanzielle Schwierigkeiten geraten können. Wir haben daher im Vorstand besprochen, wie wir als Genossenschaft unseren Mitgliedern Nutzen spenden können und zwar über unser Engagement für gutes Wohnen hinaus. Unser Ziel: Keine Mieterin und kein Mieter der Baugenossenschaft Sindelfingen soll aufgrund der Corona-Krise seine Wohnung verlieren.

Für eventuell in Not geraten Mieterinnen und Mieter gibt es verschiedene Möglichkeiten, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen. Aber es kann auch Fälle geben, die unverschuldet durch alle sozialen Netze fallen. Die Baugenossenschaft Sindelfingen versteht sich als Solidargemeinschaft und kann in solchen Fällen behilflich sein. Sprechen Sie mit uns. Unsere Mietabteilung hat den Mietbestand analysiert, um etwaige problematische Fälle schon vorab herauszufiltern. Die gute Nachricht: Bis Ende April 2020 hat noch keine Mieterin und kein Mieter der Baugenossenschaft Sindelfingen unser Unterstützungsangebot in Anspruch genommen. Dass wir mit dieser Vorsorgemaßnahme richtig lagen, zeigt auch die Reaktion des Gesetzgebers. Die Bundesregierung hat Kündigungen von Mietverhältnissen wegen pandemiebedingten Mietschulden in der Zeit zwischen dem 01.04. bis zum 30.06.2020 sistiert.

Als Bauträger erleben wir nicht die erste Krise und haben daher entsprechend vorrausschauend und besonnen agiert. Ausgehend von einem „worst case“-Szenario in der Baubranche haben wir unsere Liquiditätsplanungen festgezurr. Unsere aktuellen Bauprojekte wurden bis zur Planung fertiggestellt, die Vergaben haben wir aber zurückgestellt.

Unsere Mitarbeitenden sind – soweit möglich – im Home-Office und man kann sich schon fast wundern, wie normal die Geschäfte der Baugenossenschaft Sindelfingen trotzdem laufen. Hier machen sich unsere Investitionen in die digitale Ausstattung in den vergangenen Jahren absolut bezahlt. Unsere Mitarbeitenden sind aber in gewohnter Weise erreichbar und führen ihre verantwortlichen Tätigkeiten aus. Auch die Rechnungsprüfungen bei den WEGs laufen trotz Corona-Virus unter Beachtung der Vorsorgemaßnahmen ebenfalls planmäßig. Die Eigentümerversammlungen sind verschoben, werden aber eventuell, wenn das WEG-Recht dies zulässt, ohne persönliche Versammlung durchgeführt.

Wir verstehen die aktuelle Situation als kollektives Schicksal. Alle Menschen sind von ihr gleichermaßen betroffen. Gemeinsam, in solidarischer Verantwortung füreinander, werden wir auch die Herausforderung der Covid-Pandemie meistern, so wie unsere Genossenschaft schon viele Krisen in ihrer über 100-jährigen Geschichte unbeschadet überstanden hat.

Sindelfingen, Juni 2020

Two handwritten signatures in white ink. The signature on the left is Christian Zeisler's, and the one on the right is Peter Röhm's.



Der lokale Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Immobilienmarkts im Landkreis Böblingen im Jahr 2019 war bemerkenswert. Deutschland und somit auch der Landkreis Böblingen befand sich im Konjunkturabschwung. Im 3. Quartal 2019 schrammte die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer Rezession vorbei, die allerdings durch die gute binnenwirtschaftliche Lage vermieden werden konnte. Der erste große lokale Verlierer der wirtschaftlichen Abwärtsbewegung war der renommierte Anlagenbauer Eisenmann aus Böblingen. Das Unternehmen meldete Ende Juni 2019 Insolvenz an, rund 3.000 Arbeitsplätze waren bedroht. Diese Pleite war allerdings nicht konjunkturell, sondern durch Fehlentscheidungen des Managements bedingt. Aber der Untergang des einstigen Vorzeigebetriebs erschien dennoch wie ein Fanal für aufziehende wirtschaftlich schwächere Zeiten.

Zudem kumulierte 2019 eine Mischung aus schlechten Nachrichten und großen Unsicherheitsfaktoren: So musste mit Daimler der größte Arbeitgeber im Landkreis Böblingen wegen der Diesellaffäre tief in die Tasche greifen und ein Bußgeld von 870 Mio. Euro bezahlen. Gleichzeitig drohte der amerikanische Präsident Donald Trump mit Strafzöllen von 25 Prozent auf deutsche Autos. Diese hätten für den stark exportabhängigen lokalen Wirtschaftsmarkt und somit auch für den lokalen Immobilienmarkt unabsehbare Folgen gehabt. Der Brexit zog sich unverständlicher Weise immer weiter hin und sein ungewisser Ausgang verbreitete große

Unsicherheit. Und es gab weitere globale Handelsstreitigkeiten sowie geopolitische Unsicherheiten. Der Konjunkturbericht der IHK Region Stuttgart für den Landkreis Böblingen Herbst 2019 titelte bezeichnend mit „Zunehmende Verunsicherung“.

Nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum, immer neuen Rekordzahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und den daraus resultierenden, sehr kräftig sprudelnden Steuerquellen in geschätzter Höhe von 796,4 Mrd. Euro, erschien das Gesamtszenario im Verlauf des Jahres 2019 als bedrohlich. Viele Experten prognostizierten daher auch ein nahes Ende des Immobilienzyklus.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb trotz abgeschwächter Konjunktur, globaler Handelsstreitigkeiten und geopolitischer Unsicherheiten unverändert hoch

Dennoch hatten all diese Faktoren auf den lokalen Immobilienmarkt scheinbar keinerlei Auswirkungen. Die Preise für Wohnimmobilien in den Städten und Gemeinden des Landkreises Böblingen stiegen auch 2019 weiter, wenn auch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren. Die Immobilienabteilungen der großen regionalen Hausbanken verzeichneten auf Basis echter Transaktionsdaten aus ihrem Immobilien-



Kreis Böblingen ein Top-Zukunftsstandort

finanzierungsgeschäft nur noch relativ schwache Preissteigerungen bei Neubauimmobilien. Sie beliefen sich zwischen 3 und 5 Prozent, im Vorjahr waren es noch rund 10 Prozent. Stabiler verhielten sich die Steigerungen bei den Bestandsimmobilien, die sich wie schon 2018 auch im Jahr 2019 um fast 10 Prozent verteuerten. (Zahlen KSK Böblingen)

Der Landkreis Böblingen rangiert im Zukunfts-Ranking der 401 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland auf einem glänzenden 7. Platz

Bautätigkeit erstmals seit Jahren die Mieten gesunken sind?

Doch woran liegt es, dass der lokale Immobilienmarkt so stabil ist? Warum ist er sogar preisresistenter als die wohnwirtschaftlichen Märkte in den Top-7-Städten der Bundesrepublik, wo z. B. im Herbst 2019 in Berlin aufgrund von Abwanderungstendenzen und einer starken

Angebot und Nachfrage

Der Wohnungsbedarf im Landkreis Böblingen hat sich 2019 nicht verändert, die Nachfrage überstieg noch immer das Angebot. Der Wohnungsbau war weiter rückläufig. Seit

dem Höhepunkt der Baufertigstellungen im Jahr 2013 mit 1.810 Wohnungen gehen die Zahlen zurück. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bezieht sich aktuell auf die Zahlen von 2018. In diesem Jahr wurden nur noch 1.248 neue Wohnungen fertiggestellt. Die immer größer werdende Wohnbaulücke hatte auch 2019 negative Auswirkungen auf das Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt, denn der Landkreis Böblingen ist nach wie vor ein gefragter Wohnort.

Böblingen ist einer der Top-Zukunftsstandorte in Deutschland

Der Prognose-Zukunftsatlas ermittelt seit 2004 alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit aller deutschen Regionen in Form eines bundesweiten Rankings. Die Zukunftsperspektiven der insgesamt 401 Kreise und kreisfreien Städte werden anhand eines Zukunftsindex bestimmt, dem sich vier Bereiche zuordnen lassen:

- Demografie
- Arbeitsmarkt
- Wettbewerb und Innovation
- Wohlstand und soziale Lage

In diesem Ranking platzierte sich der Landkreis Böblingen auf Platz 7. Die Region ist also bestens aufgestellt und für die

Zukunft gerüstet. Zukunftsorientierte Unternehmen, sichere Arbeitsplätze, eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie ein hoher Freizeitwert locken nach wie vor zahlreiche Fachkräfte in den Landkreis Böblingen.

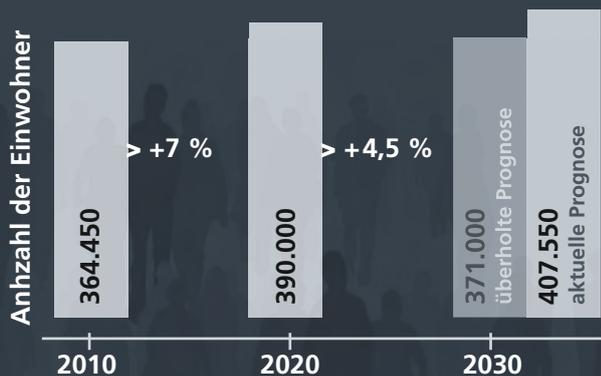
Die Bevölkerung wächst weiter

Durch den ständigen Zuwachs der Bevölkerung wurde die Wohnraumlücke im Landkreis Böblingen noch größer

Die Zuwanderung in den Landkreis Böblingen hält aus den oben genannten Gründen weiter an. Seine Bevölkerung ist in den vergangenen zehn Jahren um 7 Prozent auf insgesamt 390.000 Einwohner gestiegen.

Prognostiziert waren allerdings nur 371.000 Einwohner bis ins Jahr 2030. D. h., hier manifestiert sich die Versorgungslücke mit Wohnraum sehr deutlich – denn all diese Menschen, die im Landkreis Böblingen leben und arbeiten wollen, müssen irgendwo wohnen. Sollten die aktuellen Prognosen zutreffen, dass sich die Bevölkerungszahl im Landkreis in der nächsten Dekade nochmals um 4,5 Prozent erhöht, geriete der Wohnungsmarkt in der Region noch mehr unter Druck. Dieser wird zusätzlich durch die weiterhin anhaltende Singularisierung der Gesellschaft sowie durch die Ausweichbewegungen von Stuttgarter Bau- und Kaufwilligen in den Speckgürtel der Landeshauptstadt erhöht.

Anstieg der Einwohner im LK Böblingen
Ist-Zustand und Prognose



Zinsen und Investoren

Die Ära des extrem billigen Geldes war auch 2019 nicht vorbei. Im Herbst konnten im Idealfall Hypothekenkredite mit einer Laufzeit von 15 Jahren mit 1,05 Prozent, 20-jährige Kredite mit 1,30 Prozent Zinsgebühren finanziert werden. Das historische Niedrigzinsniveau ist für viele Haushalte, die sich für den Kauf von Wohneigentum entschieden haben, das Hauptargument für den Einstieg ins Wohneigentum. Denn wenn sie über ausreichend Eigenkapital verfügen, dann liegt ihre monatliche Belastung durch die Annuität häufig unter der bisher bezahlten Miete. Gleichzeitig suchten viele private und institutionelle Investoren angesichts der Minizinsen für ihr Ersparnis Anlegealternativen. Und das ist in Deutschland die Immobilie die erste Wahl. Das preiswerte Baugeld und die niedrigen Guthabenzinsen befeuerten somit im Gleichschritt einerseits die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohneigentum und andererseits dessen notorisch positive Preisentwicklung.

Die niedrigen Zinsen haben auch im Jahr 2019 ihren Teil zur Inflation der Mietkosten beigetragen

Die Gesamtentwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt hat selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Mieten. Weil andere Anlageoptionen immer teurer und unattraktiver geworden sind, ist viel Geld in Wohnimmobilien investiert worden.

Im ersten Halbjahr 2019 stieg das Transaktionsvolumen in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bundesweit um 8 Prozent auf 6,6 Mrd. Euro. Der Durchschnittspreis für eine Wohneinheit, die 2018 noch 184.000 Euro kostete, stieg im 1. Halbjahr 2019 auf 208.000 Euro. Damit trotz dieser signifikanten Preissteigerung eine auskömmliche Rendite erwirtschaftet werden kann, erhöhen die Vermieter die Miete. Betroffen von dieser Entwicklung sind insbesondere die Boomregionen, zu denen auch der Landkreis Böblingen zählt. Waren 2019 deutschlandweit die Mieten um 3,3 Prozent gestiegen (2018: plus 4,2 Prozent), gingen Experten für das Jahr 2019 von Preissprüngen bei den Mieten im Landkreis Böblingen von bis zu 5 Prozent aus. Denn die lokalen Mieten sind eher an das Stuttgarter Niveau als an das bundesweite gekoppelt. In der Landeshauptstadt hatten sich die Mieten für Neubauwohnungen im Jahr 2019 um 5,8 Prozent verteuert.

A&R Hausverwaltung

Eine effiziente Hausverwaltung des eigenen Bestands ist seit Gründung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG vor über 100 Jahren ein elementarer Bestandteil ihres Kerngeschäfts. Unter dem Dach des Tochterunternehmens A&R Hausverwaltung verwaltet ein qualifiziertes Mitarbeiterteam 1.200 Wohneinheiten von Dritten. Auf Basis langjähriger Erfahrungen und regelmäßigen Schulungen sind maßgeschneiderte Lösungen im Zusammenspiel von kaufmännischer und technischer Verwaltung das Markenzeichen der A&R Hausverwaltung.

A **R** HAUSVERWALTUNGS Gesellschaft mbH

- Langjährige Erfahrung in der Verwaltung eigener Immobilien
- Kaufmännische und technische Verwaltung von Wohn-, Gewerbe- und Mischimmobilien
- Durchführung der Eigentümerversammlung
- Proaktives Kostenmanagement
- Rechtssichere Hausgeldabrechnung
- Bearbeiten von Versicherungsschäden
- Bewährtes Netzwerk aus Handwerkern, Fachplanern und Architekten
- Feingühligkeit und offene Kommunikation

„Wir verwalten auch Ihre wertvolle Immobilie. Wir überzeugen Sie gerne, dass unsere jahrzehntelange Erfahrung und unser Know-how auch den Wert Ihrer Liegenschaft, ganz gleich ob Wohnung, Haus oder Gewerbebeeinheit, erhält und steigert.“

Peter Röhm
Geschäftsführer

„Wir behalten die Finanzen immer im Blick. Transparente Information und unsere direkte Kommunikation sorgen dafür, dass Eigentümer immer auf dem aktuellen Stand über den Zahlungsverkehr der Hausverwaltung sind.“

Silke Adler
Wohnimmobilienverwalterin

„Unsere Immobilienverwaltung ist eine Synthese aus Pflicht und Kür. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, unsere optimale Kommunikation aber auch unsere Leidenschaft für die Branche dienen der Wertschöpfung, dem Erhalt und der Optimierung Ihres Eigentums.“

Bernd Wagenhals
Wohnimmobilienverwalter

„Wir reden nicht nur über Energieeffizienz. Im Zusammenspiel von kaufmännischer und technischer Verwaltung erarbeiten wir Lösungen, die ökologisch sinnvoll und ökonomisch tragbar sind.“

Sarah Schmidt
Wohnimmobilienverwalterin



Attraktive Neubebauung für den eigenen Bestand im Gebiet Floschen

Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft ist in drei Sparten gegliedert. Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen aus dem eigenen Bestand, Verwaltung von Wohnungen sowie Verwaltung von Miethäusern für Dritte und das Bauträgergeschäft. Ziel ist der Ausbau des eigenen Bestan-

des, sowie die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Bereich Verwaltung für Dritte. Hier haben wir mit dem Erwerb einer Verwaltungsgesellschaft einen neuen Weg eingeschlagen. Das Bauträgergeschäft soll in ausgesuchten Lagen weiterhin betrieben werden.

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltweit nur noch langsames Wirtschaftswachstum

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. wieder aufgenommen.

0,5 % Anstieg des Deutschen Bruttoinlandsprodukt

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855

(Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Anstieg der Verbraucherpreise verlangsamt

Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Baupreisindex weiter angestiegen

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %).

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Anwachs der Bevölkerung in BW auf 11,34 Mio.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. 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.

Eigener Bestand

Der Mietwohnungsmarkt war auch in 2019 weiterhin sehr angespannt. Dies zeigt sich in der hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen. Die bereinigte Leerstandsquote weist auf, dass die Baugenossenschaft so gut wie keinen Leerstand zu verzeichnen hat. Im Bereich der Fluktuation ist keine wesentliche Änderung zu verzeichnen.

Im Bereich Floschen ist die Planung in 2019 weiter vorangeschritten, so dass wir von einer Bebauung in 2020 ausgehen. Für das Objekt Ziegelstraße läuft die Baugenehmigungsphase nach intensiven Gesprächen mit den Baurechtsbehörden. Das Objekt wurde nochmals sehr intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Sindelfingen diskutiert. Dies erfüllt

uns einerseits mit Stolz, da damit eindeutig die Wertigkeit und die Wichtigkeit für den städtebaulichen Raum dokumentiert wird, andererseits aber führen die zeitlichen Verzögerungen zu Kostensteigerungen, die letztendlich von dem künftigen Bewohnern zu tragen sind. Im Spätsommer konnten wir den Spatenstich in Mötzingen ausführen. Hier entsteht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Mötzingen ein neues Versorgungszentrum mit verschiedenen Bereichen der Häuslichen Pflege. Zum 31.12.2019 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 453 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 352 Garagen, sowie 91 oberirdischen Stellplätzen.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte wiederum ein gutes Ergebnis erzielen. Die durch Aufsichtsrat und Vorstand beschlossene neue strategische Ausrichtung wird kontinuierlich umgesetzt. In die in 2018 erworbene reine Verwaltungsgesellschaft werden die, mit einem festgelegten Schwellenwert definierten, Verwaltungen für Dritte schrittweise übernommen. Zum jetzigen Zeitpunkt haben

alle angesprochenen Gemeinschaften mit uns zusammen diesen Schritt vollzogen. Wir versprechen uns durch diese Maßnahmen für die von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften eine bessere Bündelung der Kräfte und Ressourcen, um den schwierigen Rahmenbedingungen in diesem Geschäftsbereich besser Rechnung tragen zu können.



Herr Röhm begrüßt die Anwesenden



Beim ersten Spatenstich mit dabei (von links): Peter Röhm, Marcel Hagenlocher, Rolf Schneider und Ivica Grljusic

Mötzingen Schul-/Schlossgartenstraße

In Mötzingen, Schul-/Schlossgartenstraße ist im Jahr 2019 mit dem Bau eines Betreuungszentrums begonnen worden. Erstellt werden zum Verkauf 14 Eigentumswohnung sowie zur Vermietung eine Tagespflege, eine Wohngruppe, drei Apartments und eine Arztpraxis. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit insgesamt 22 Stellplätzen. In Bauherrngemeinschaft werden für die Gemeinde Mötzingen ein Speisesaal und ein Gemeindebüro mit erstellt. Die ersten Reservierungen konnten wir bereits im Jahr 2019 verzeichnen.



Ansicht von Süd-Ost (unverbindliche Visualisierung)



An den Feierlichkeiten zum Startschuss für den Baubeginn des Betreuungszentrums in Mötzingen nahmen viele Interessenten teil.



Sindelfingen, Böblinger Straße 49 – 49/1

Hier entstanden, in zwei Bauabschnitten getrennt, 15 Wohnungen. Der erste Bauabschnitt mit acht Wohnungen wurde bereits im Jahr 2016 an die Eigentümer übergeben. Der zweite Abschnitt mit sieben Wohnungen wurde zum 31.12.2018 fertiggestellt, alle Wohnungen sind verkauft und bis auf eine Wohnung an die Eigentümer übergeben.



Renningen-Malmsheim, Renninger Str. 9

In diesem Bauvorhaben steht nur noch eine Gewerbebeein-
heit zum Verkauf bereit.



Sindelfingen-Maichingen, Zehntgasse 3

Hier entstanden fünf Eigentumswohnungen in bester Feld-
randlage. Alle Wohnungen wurden veräußert und an Eigen-
tümer übergeben.

Vermögenslage Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG verfügt nach wie vor über eine ausgeglichene Finanz- und Vermögensstruktur. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet.

Beeinflusst wird dies durch eine nachhaltige und gesicherte Einnahmeseite aus der Bestandsbewirtschaftung eigener Wohnungen und der Verwaltung von Fremdbeständen sowie der Bautätigkeit im Umlaufvermögen.

Die Bilanzsumme vermindert sich leicht um Euro 378.748,40 Euro auf nun Euro 45.220.329,20. Von der Bilanzsumme entfallen 35.646.097,68 Euro auf das Anlagevermögen und 8.829.576,06 Euro auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug das Eigenkapital 16.268.368,03 Euro. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 33,5 % auf 36 % gestiegen. Ein für uns wichtiges Steuerungsinstrument ist die Eigenkapitalquote. Hier sind wir darauf bedacht diese Quote in einem Rahmen von 25 % bis 30 % zu halten. Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 77,41 % der Bilanzsumme.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Finanzanlage Die Finanzlage ist solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden.

Angebote Skantomöglichkeiten wurden genutzt. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Die Genossenschaft verfügt weiterhin über nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Ertragslage Die Ertragslage unseres Unternehmens stellt sich im Berichtsjahr positiv dar. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Mieterträge von Euro 3.706.754,77 auf Euro 3.761.112,37 gestiegen. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen Euro 561.348,03 (2018 Euro 449.432,58) investiert.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) sind von Euro 396.078,65 in 2018 auf Euro 308.370,27 planmäßig gesunken.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2019 Umsätze in Höhe von Euro 1.023.753,66 (2018 Euro 4.674.032,40) realisiert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.041.499,06 (2018 Euro 1.002.974,34) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in

die gesetzliche Rücklage von Euro 105.000,00 und einer Vorwegzuführung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von Euro 750.000,00 ergibt sich ein Bilanzgewinn 2019 in Höhe von Euro 201.880,524.

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2019 bei 6,4 % (im Vorjahr 6,6 %) Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 3,8 % (im Vorjahr bei 3,7 %). Bei einem Cashflow von rund Euro 2,2 Mio. (im Vorjahr Euro 1,8 Mio.) ergibt sich ein EBITDA von Euro 2,3 Mio. (im Vorjahr Euro 2,8 Mio.). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2018 rund Euro 1,0 Mio. (im Vorjahr Euro 1,8 Mio.). Die Eigenkapitalrentabilität wird stark durch den Verkauf von Wohnungen geprägt.

Chancen und Risiko- / Prognosebericht

Risikomanagement Zur Beobachtung und Bewertung der bestehenden unternehmerischen Risiken ist ein Risikomanagementsystem implementiert. In Verbindung mit einem Portfoliomanagementsystem für den eigenen Hausbestand ermöglicht uns dies Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern.

Bauträgerbereich Beflügelt durch ein anhaltend günstiges Zinsniveau und eine sichere Beschäftigungslage war im Berichtsjahr ein prosperierender Immobilienmarkt zu verzeichnen. Durch eine geringere Fertigstellung von Wohnungen als im Jahr 2019 ist der Umsatz um Euro 3.650.278,74 geringer ausgefallen als im Vorjahr. Die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden belaufen sich auf Euro 1.023.753,66. Dieses Ergebnis wurde durch die an die Erwerber übergebenen Wohnungen in den Objekten Böblinger Straße 49, Sindelfingen und Zehntgasse 3, Sindelfingen-Maichingen erzielt.

Um die gute Nachfrage im Bauträgerbereich seitens der Baugenossenschaft Sindelfingen eG weiterhin bedienen zu können, werden verschiedene Projekte derzeit zielführend entwickelt. Diese befinden sich auch in Regionen außerhalb Sindelfingens. Dem gewünschten zügigen Verkaufs- und Baubeginn stehen dabei aufwändige Verfahren zur Baurechtschaffung, verbunden mit langen Genehmigungszeiträumen, entgegen. Dadurch können sich Risiken im Hinblick auf die zeitliche Durchführung der Baumaßnahmen ergeben. Ein weiteres Risiko sehen wir in sehr stark steigenden Baupreisen und fehlenden Handwerkerkapazitäten.

Wir sehen im Bauträgergeschäft nach wie vor gute Chancen für unser Unternehmen. Um die wirtschaftlichen Risiken in diesem Geschäftsfeld zu minimieren, investieren wir nur in ausgesuchten Lagen

Eigener Bestand Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ist in allen Größensegmenten sehr hoch, so dass eine zeitnahe Anschlussvermietung bei Wohnungen ohne Sanierungs- und Modernisierungsbedarf problemlos möglich sein wird. Bei Wohnungen aus langjährigen Mietverhältnissen besteht im Rahmen der Mieterwechsel ein zunehmender Modernisierungsaufwand. In Anbetracht einer nachhaltigen Veränderung der Lebensstile wird in Zukunft von einer Fluktuation bis zu 10 % auszugehen sein. Eine besondere Beeinträchtigung der Ertragslage ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da wir durch unsere umfangreiche Sanierungstätigkeit zunehmend über modernisierten und dadurch attraktiven Wohnraum verfügen und darüber hinaus weiterhin mit einer sehr hohen Wohnungsnachfrage rechnen.

Zur Stärkung unseres eigenen Bestandes planen wir den Bau von ca. 15 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Ziegelstraße in Sindelfingen. Hier befinden wir uns nach wie vor in der Planungsphase und gehen von einem Baubeginn in 2020/21 aus. In Zukunft werden wir uns bei unseren Neubauprojekten gezielt auf die Bestandsstärkung fokussieren.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Baugenossenschaft Sindelfingen bietet Wohnungseigentümern einen umfassenden Verwaltungsservice an, der sich sowohl auf den kaufmännischen als auch auf den technischen Bereich erstreckt. Im Jahr 2019 wurden verschiedene Gemeinschaften in die Verwaltungsgesellschaft der Genossenschaft integriert. Dadurch reduziert sich der verwaltete Bestand bei der Baugenossenschaft merklich. Im Geschäftsjahr 2019 wurden bei der Baugenossenschaft 697 Wohnungen und 441 Garagen bzw. Stellplätze mit dieser Dienstleistung betreut.

Der Gesamtumsatz der Genossenschaft beläuft sich auf Euro 308.370,27 (2018 Euro 396.078,65). Mit der Umsetzung der durch Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen neuen strategischen Ausrichtung im Bereich Verwaltung für Dritte, werden die verwalteten Gemeinschaften sukzessiv in die 2018 erworbene A&R Hausverwaltungs GmbH übernommen. Die Hausverwaltungs GmbH verwaltet zum Bilanzstichtag 1.473 Wohnungen, 682 Garagen. Die Strategie sieht vor, alle von uns verwalteten Gemeinschaften in der Verwaltungsgesellschaft zu bündeln.

Wir werden uns in Zukunft weiterhin verstärkt auf Gemeinschaften fokussieren, die aufgrund ihrer Größe für die Verwaltung wirtschaftlich darstellbar sind. Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir uns daher von Gemeinschaften getrennt.

Prognosen

Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis konnte im Geschäftsjahr deutlich übertroffen werden. Dies wurde mit einer guten Vermarktung aus unserem Bestand ermöglicht.

Für das Jahr 2020 ist mit geringen Verkaufserlösen zu rechnen, da die Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben erst in den Jahren 2021/2022 erfolgt.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden

Entwicklung im Geschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lässt für 2020 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von Euro 0,3 Mio. erwartet.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Durch den hohen Kapitaleinsatz bei Immobilien ist die Veränderung des Zinsaufwandes eine der wichtigsten Größe für die Entwicklung der Ertragslage bei der Baugenossenschaft Sindelfingen eG. Durch eine Streuung der Laufzeiten der Darlehen haben wir die Voraussetzung für die Minimierung von Zinsänderungsrisiken geschaffen. Zur Sicherung des Zinsniveaus setzen wir im geringen Umfang derivative Finanzierungsinstrumente in Form von Zinssatzswaps ein.

Bei der Baugenossenschaft Sindelfingen eG liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Bei den nachstehenden Ausführungen handelt es sich um freiwillige Angaben, welche nicht durch den Abschlussprüfer zu prüfen sind:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2019

Bilanzgewinn 2019	201.880,52 4 %
Ausschüttung für Dividende (Annahme 4 % von 1.188.210,64 Euro)	Euro 47.528,42
Vortrag auf neue Rechnung	Euro 154.352,10



Mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum ist eine der dringendsten Herausforderungen der Gegenwart. Seine Bereitstellung entscheidet auch in Sindelfingen maßgeblich über die zukünftige Lebensqualität. Allerdings sind Wohnraumprojekte komplex. Und sie sind sehr langlebig. Damit wir unser Bauvorhaben zukunftssicher realisieren können, sind wir in hohem Maße von der Kompetenz, Erfahrung und Weitsicht sowie der fachübergreifenden Kooperation und Kommunikation vieler Spezialisten und unserer Mitarbeitenden abhängig.

Wir danken daher allen ausführenden Architekten, Statikern, Ingenieurbüros sowie den großen und kleinen Bau- und Handwerksbetrieben aus der Region, die mit uns gemeinsam Projekte entworfen, geplant und gebaut haben.

Wir danken den Mitgliedern der Gesellschaftsorgane und allen Partnern dafür, dass sie in der wichtigen Projektierungsphase unserer Neubauvorhaben ihre Kompetenz und umsetzungsorientierte und perspektivische Entscheidungen eingebracht haben.

Unserer Mitglieder bzw. Mieter sind unsere dauerhaftesten Partner. Viele von ihnen wohnen und leben schon seit Jahrzehnten in einer unserer Wohnungen. Bei ihnen möchten wir für die Verbundenheit, die Treue und das in uns gesetzte Vertrauen bedanken. Das gilt auch für alle Käufer, die uns bei der Entscheidung für den Kauf von Wohneigentum ihr Vertrauen geschenkt haben.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 war nur durch das große persönliche Engagement jedes einzelnen Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Sindelfingen möglich. Unser besonderer Dank richtet sich daher an das gesamte Team, das durch seinen Einsatz alle Herausforderungen gemeistert und somit einen entscheidenden Beitrag zur positiven Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen geleistet hat.

Für **50jährige** Zugehörigkeit

als Mitglied bei der Baugenossenschaft dürfen wir folgende Mitglieder ehren:

Franz Baglyas
Hermann Bezler
Marga Honer
Dieter Hülle
Margot Krämer
Wolfgang Mende
und

Röhm KG Druckerei & Verlag

Für **25 Jahre** Treue

danken wir 15 Mitgliedern.

Mit großem Bedauern mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass die nachstehend genannten langjährigen Mitglieder verstorben sind.

Marta Edelmann
Waltraud Elges
Friedhelm Form
Ingeborg Körber
Andreas Kurz
Rudolf Meixner
Renate Richter
Amalia Rohn
Ekkehard Schröter
Margarete Streule
Christa Wasinewski

In stiller Trauer werden wir allen verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.666,00	682,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.978.127,45		16.855.820,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.446.239,15		17.741.198,75
Grundstücke ohne Bauten	226.921,15		226.921,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.835,00		122.275,00
Anlagen im Bau	883.367,67		0,00
Bauvorbereitungskosten	324.952,53	35.005.4421,95	63.121,55
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		613.973,94
Andere Finanzanlagen	1.014,79	614.988,73	1.014,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		35.646.097,68	35.625.007,41
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.840.264,19		3.582.698,68
Bauvorbereitungskosten	1.299.694,07		888.088,50
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.031.645,38		1.943.054,97
Unfertige Leistungen	929.710,60		884.482,00
Andere Vorräte	4.811,64		5.193,06
Geleistete Anzahlungen	3.948,31	8.110.074,19	5.740,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.940,89		37.248,06
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	244.622,79		1.449.156,12
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.940,68		98.786,71
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.486,17		104.609,98
Sonstige Vermögensgegenstände	351.511,34	719.501,87	206.472,46
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	710.659,33	710.659,33	730.522,29
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	33.996,13		37.933,57
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	33.996,13	83,53
BILANZSUMME		45.220.329,20	45.599.077,60

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.049,00		27.040,00
der verbleibenden Mitglieder	1.179.009,34		1.188.210,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.223.058,34	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 17.557,66 (VJ EURO 18.771,81)			
Kapitalrücklage		3.947,38	3.847,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.894.613,72		1.789.613,72
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 105.000,00 (VJ EURO 102.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	10.656.695,67		9.906.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 750.000,00 (VJ EURO 820.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	14.839.481,79	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	15.381,46		2.319,20
Jahresüberschuss	1.041.499,06		1.002.974,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	855.000,00	201.880,52	922.000,00
EIGENKAPITAL insgesamt		16.268.368,03	15.286.873,35
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	941.083,00		917.948,00
Steuerrückstellungen	167.231,16		179.234,66
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	799.000,00		799.000,00
Sonstige Rückstellungen	673.639,73	2.580.953,89	882.985,44
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.531.660,83		25.085.846,63
Erhaltene Anzahlungen	1.017.054,83		1.589.601,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.903,48		77.266,08
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.395,55		659,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.692,48		667.940,40
Sonstige Verbindlichkeiten	114.094,13	26.365.801,30	104.736,75
- davon aus Steuern EURO 39.920,28 (VJ EURO 42.291,18)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 2.770,85 (VJ EURO 1.740,39)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.205,98	6.985,21
BILANZSUMME		45.220.329,20	45.599.077,60

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.573.972,18		4.504.781,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.023.753,66		4.674.032,40
c) aus Betreuungstätigkeit	332.370,27		420.078,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.304,93	6.204.401,04	226.607,35
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		577.790,99	-1.089.900,61
Sonstige betriebliche Erträge		1.119.183,78	393.946,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.330.186,25		1.221.070,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.077.347,21		3.257.394,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.472,93	3.453.006,39	110.364,18
ROHERGEBNIS		4.448.369,42	4.540.716,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.016.024,77		925.833,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	265.074,53	1.281.099,30	257.902,61
- davon für Altersversorgung EURO 59.811,19 (VJ EURO 68.567,84)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	783.909,04	783.909,04	713.108,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		772.285,04	499.629,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		42,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	192.321,89	192.364,39	2.712,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	658.929,03	658.929,03	698.291,15
- davon aus Aufzinsung EURO 28.451,00 (VJ EURO 31.372,00)			
Steuern von Einkommen und Ertrag		-7.556,52	355.028,07
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.152.067,92	1.093.678,62
Sonstige Steuern		110.568,86	90.704,28
JAHRESÜBERSCHUSS		1.041.499,06	1.002.974,34
Gewinnvortrag		15.381,46	2.319,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		855.000,00	922.000,00
BILANZGEWINN		201.880,52	83.293,54

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG, mit Sitz in Sindelfingen, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 240 125 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände (Software-Lizenzen) wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und linear entsprechend der Nutzungsdauer von 3–4 Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen auf die Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahre liegt.

Nach 1991 erworbene oder fertiggestellte Objekte werden linear mit 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für Gewerbeeinheiten beträgt 50 Jahre, für Garagen und Stellplätze 20 und 50 Jahre.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden lineare Abschreibungen entsprechend Nutzungsdauern von 3–20 Jahren angesetzt.

Anschaffungen zwischen EURO 250,00 und EURO 800,00 werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei der Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke liegen ebenfalls die Anschaffungs- bzw. die Herstellungs-

kosten zugrunde. Auf die Aktivierung von Fremdkapitalkosten wurde verzichtet. Verlustfreie Bewertungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von EURO 200.000,00 vorgenommen.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Flüssige Mittel sind zu Nominalwerten bilanziert.

Die Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Darlehensverträge bzw. über deren kürzere Zinsbindungsfristen abgeschrieben.

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert abgeschrieben.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte anhand der Barwertmethode.

Für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Rückstellungen werden bei zukünftigem Kostenanfall entsprechend verbraucht bzw. restlich aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags.

Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EURO 929.710,60 (Vorjahr EURO 884.482,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EURO 12.336,69 (Vorjahr EURO 45.415,49) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 144.644,11 (Vorjahr EURO 184.579,03) aus Instandhaltungsrücklagen eigener Wohnungen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EURO 71.085,00 (Vorjahr EURO 84.643,00).

Anlagespiegel 2019

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.793,25	25.929,17				
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	24.644.503,21	40,85	690.223,30			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.535.582,20			29.736,77 *		
Grundstücke ohne Bauten	392.842,31					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.188,68	50.857,18				
Anlagen im Bau	0,00	676.659,33	136.649,18	343.357,52 *		
Bauvorbereitungskosten	63.121,55	261.830,98				
Sachanlagen insgesamt	46.015.237,95	989.388,34	826.872,48	373.094,29	0,00	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94					
Andere Finanzanlagen	1.014,79					
Finanzanlagen insgesamt	614.988,73	0,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	46.659.019,93	1.015.317,51	826.872,48	373.094,29 *	0,00	

* = aus dem Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel 2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EURO	Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.531.660,83 (25.085.846,63)	7.858.712,80 (7.253.329,45)	3.773.630,32 (3.758.561,44)	12.899.317,71 (14.073.955,74)	24.525.117,76 (25.067.804,09)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.017.054,83 (1.589.601,51)	1.017.054,83* (1.589.601,51)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.903,48 (77.266,08)	60.903,48 (77.266,08)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.395,55 (659,57)	4.395,55 (659,57)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.692,48 (667.940,40)	637.692,48 (667.940,40)				
Sonstige Verbindlichkeiten	114.094,13 (104.736,75)	114.094,13 (104.736,75)				
Gesamtbetrag	26.365.801,30 (27.526.050,94)	9.692.853,27 (9.693.533,76)	3.773.630,32 (3.758.561,44)	12.899.317,71 (14.073.955,74)	24.525.117,76 (25.067.804,09)	

* = steht zur Verrechnung an GPR = Grundpfandrecht Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
54.722,42	28.111,25	945,17			29.056,42	25.666,00	682,00
23.954.320,76	7.788.682,98	430.970,32	243.459,99		7.976.193,31	15.978.127,45	16.855.820,23
20.565.318,97	2.794.383,45	324.696,37			3.119.079,82	17.446.239,15	17.741.198,75
392.842,31	165.921,16				165.921,16	226.921,15	226.921,15
430.045,86	256.913,68	27.297,18			284.210,86	145.835,00	122.275,00
883.367,67					0,00	883.367,67	0,00
324.952,53					0,00	324.952,53	63.121,55
46.550.848,10	11.005.901,27	782.963,87	243.459,99		11.545.405,15	35.005.442,95	35.009.336,68
613.973,94						613.973,94	613.973,94
1.014,79						1.014,79	1.014,79
614.988,73	0,00	0,00	0,00		0,00	614.988,73	614.988,73
47.220.559,25	11.034.012,52	783.909,04	243.459,99		11.574.461,57	35.646.097,68	35.625.007,41

Weitere Erläuterungen zur Bilanz

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 0,9 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 1 Mio.; Stand am 31.12.2019 EURO 804.821,90) mit einer Laufzeit bis zum 31.01.2020 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 3,47 %).

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken eines hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 1,1 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 1,57 Mio.; Stand am 31.12.2019 EURO 1,210 Mio.) mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2028 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 3,25 %).

Hierbei handelt es sich um Mikro-Hedges, die hinsichtlich der Laufzeit, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt sind, so dass gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten gebildet worden sind.

Da das Grundgeschäft und das Sicherungsgeschäft jeweils den gleichen Risiken ausgesetzt sind, sind die hieraus resultierenden Risiken in voller Höhe abgesichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

Von den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit betreffen EURO 24.000,00 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Von den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen betreffen EURO 264.586,02 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten

Es erfolgte eine Neubewertung des Wertes der Objekte in Grafenau-Döffingen sowie in Malmshelm welche zu einer außerplanmäßigen Abschreibung von EURO 200.000,00 führte.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf aus dem Anlagevermögen in Höhe von EURO 1.042.213,69 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 62.511,11 für die Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden EURO 508.684,47 für weitere Baukosten für verkaufte Objekte aus dem Vorjahr ausgewiesen.

Abschreibung auf imm. Verm.gegenstände d. AV und Sachanlagen

Diese enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf zum Abriss vorgesehene Bauten in Höhe von EURO 59.817,00.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form einer Zuführung einer Rückstellung für Prozesskosten in Höhe von EURO 56.000,00 sowie weitere Kosten der EDV-Umstellung in Höhe von EURO 159.438,88.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1316
Zugang	2019	32
Abgang	2019	91
<hr/>		
Ende	2019	1257

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 9.201,30 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 18.200,00 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.194.180,00.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	<hr/>	<hr/>
	13	4

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler
Peter Röhm

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Andreas Kurz †
Aufsichtsratsvorsitzender bis 12.01.2019

Karlheinz Sanwald
Aufsichtsratsvorsitzender seit 01.07.2019

Monika Müller
stellvertretende Vorsitzende

Rolf Schneider

Helmut Pirschke

Steffen Müller
seit 08.05.2019

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 6,474 Mio (Vorjahr EURO 7,638 Mio).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben 6.210.700,00 EURO

Der Vorstand:

Sindelfingen, 21. Februar 2020



Christian Zeisler



Peter Röhm

Hinweis zur Änderung des Verfahrens für den Kirchensteuerabzugs

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen eG,

ab dem 01.01.2015 änderte sich das Verfahren für den Kirchensteuerabzug; Seitdem ist die Baugenossenschaft Sindelfingen eG bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragssteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden uns vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder bzw. Sparer beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einem eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zu legen.

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch bleibt, bis auf Ihren schriftlichen Widerruf, bestehen.

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2020 beim BZSt eingehen!

Das zur Erteilung des Sperrvermerks zwingend zu verwenden-

dende Formular finden Sie unter der folgenden Internetadresse:

www.formulare-bfinv.de Formularcenter Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“.

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt zu werden. Das BZSt wird Ihr Finanzamt darüber informieren, dass Sie einen Sperrvermerk erteilt haben, so dass Ihr zuständiges Finanzamt Sie ggf. gezielt auf nicht gemachte Angaben zu bezogenen Kapitaleinkünften ansprechen wird. Die Erteilung eines Sperrvermerks ändert nichts an der ggf. bestehenden Kirchensteuerpflicht Ihrer Kapitaleinkünfte.

Sollten Sie keiner Religionsgemeinschaft angehören oder einer Religionsgemeinschaft angehören, die keine Kirchensteuer erhebt, brauchen Sie keinen Sperrvermerk zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Baugenossenschaft Sindelfingen

Rechtsgrundlagen

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG wurde am 23.02.1919 gegründet. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 25.03.1919 beim Amtsgericht Stuttgart unter GnR 240 125.

Nach Aufhebung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen wurde die Satzung in der Mitgliederversammlung vom 10.09.1990 neu gefasst und am 02.01.1991 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die Genossenschaft ist als Makler nach § 34c GewO zugelassen.

Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung, Betreuung und Beratung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.

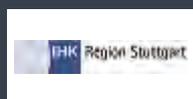
Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, verwalten, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Mitgliedschaften in Verbänden



1.

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
– Gesetzlicher Prüfungsverband –



2.

IHK
Region Stuttgart



4.

Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin



3.

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf



5.

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen



6.

GHV Gewerbe- und Handelsverein Sindelfingen e. V.

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen eG,

Das Geschäftsjahr 2019 war gleich zu Beginn des Jahres 2019 geprägt vom plötzlichen und unerwarteten Tod unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Kurz. Im Rahmen der dadurch notwendigen Neustrukturierung des Aufsichtsrates übernahm zunächst die langjährige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Monika Müller die Aufgaben des Verstorbenen.

In der Mitgliederversammlung vom 08.05.2019 wurden die seitherigen Aufsichtsräte Karlheinz Sanwald und Rolf Schneider für weitere drei Jahre in ihren Ämtern bestätigt und wiedergewählt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied konnten wir Steffen Müller für unsere Genossenschaft gewinnen. Er wurde ebenfalls auf drei Jahre gewählt. Herr Müller wird durch seine persönlichen und fachlichen Fähigkeiten den bestehenden Aufsichtsrat qualitativ weiter stärken und gleichzeitig den in den nächsten Jahren notwendigen demografischen Wandel des Gremiums einleiten.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Karlheinz Sanwald als neuer Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 01.07.2019 gewählt. Monika Müller wurde in ihrer Funktion als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt; ebenso Helmut Pirschke als Schriftführer.

Das im Geschäftsjahr 2019 durch die Baugenossenschaft Sindelfingen eG erwirtschaftete Ergebnis wird durch den Aufsichtsrat vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfeldes, den spürbaren Einschränkungen bei den Baugenehmigungsprozessen und der Beschaffung geeigneter Handwerker als gut bewertet.

Aufsichtsratsstätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Bewältigung seiner Aufgaben und Herausforderungen des Jahres 2019 nach Kräften unterstützt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war geprägt von einem offenen Informationsaustausch und einem konstruktiven Miteinander.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 auf Basis der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt 5 Sitzungen überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat erhielt immer zeitnahe und umfassende Informationen bezüglich der strategischen Unternehmensplanung, des aktuellen Geschäftsverlaufs in allen Geschäftsfeldern und in allen relevanten internen und externen

Sachverhalten, die von wesentlicher Bedeutung waren. Regelmäßig wurden dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung und deren Abweichungen zur operativen Planung des Geschäftsjahres erläutert.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und traf die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse. Dies beinhaltet auch die Befassung mit der Prüfung nach § 53 GenG. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in engem Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand.

Ein Qualifizierungskonzept für die Zukunft wurde angesprochen. Es wird künftig jährlich den Aufsichtsratsmitgliedern angeboten.

Beratungen zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss 2019 mit Lagebericht wurde vom vdw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart geprüft. Über das Prüfungsergebnis wird unter TOP 4 berichtet.

Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 01.04.2020 geprüft und in Ordnung befunden. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Kommen wir nun zu Veränderungen im Vorstand bzw. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 5 Personen.

Mit Ende dieser Mitgliederversammlung scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit unser Aufsichtsratsmitglied

- Helmut Pirschke

aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Pirschke steht gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen und befürworten eine weitere Kandidatur von Herrn Pirschke.

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Meine Damen und Herren,

die Baugenossenschaft Sindelfingen eG feierte im letzten Jahr ihr 100-jähriges Bestehen als erfolgreiches und eines der führenden regionalen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen am Markt.

Diese Erfolgsgeschichte soll auch der Maßstab für die künftige Ausrichtung und Entwicklung unserer Genossenschaft sein. Vorstand und Mitarbeiter haben das aktuell nach wie vor positive Marktumfeld zur weiteren Stärkung der Genossenschaft mit Augenmaß im Berichtsjahr genutzt. Neben dem weiter erfolgreichen Bauträgergeschäft fanden auch Optimierungsentscheidungen im Immobilieneigenbestand der Genossenschaft ihre Fortführung. Die Wohnungseigentumsverwaltung bündelt sich zunehmend in unserem Tochterunternehmen A&R Hausverwaltung GmbH.

Unser Tun und Handeln in der Zukunft wird immer mehr in allen relevanten Geschäftsbereichen von Nachhaltigkeit geprägt sein.

Vollzogene und anstehende Personalentwicklungen und -entscheidungen unterstützen diese Ausrichtung.

Veränderungen im IT-Bereich des Unternehmens wie auch die zunehmende Digitalisierung sind weitere Herausforderungen der nahen Zukunft.

Die Genossenschaft erfüllt in allen Belangen die durch die Satzung geforderten Zwecke. Sie ist über ihre unterschiedlichen Geschäftsfelder und der guten granularen und diversifizierten Zusammensetzung ihres Immobilienportfolios auch für die Zukunft gut aufgestellt. Der Marktanteil soll unter Nutzung bestehender Chancen weiter ausgebaut werden.

Zeitliche Verschiebungen in Genehmigungsverfahren zu unseren Bauvorhaben führen in den nächsten Geschäftsjahren zu voraussichtlich stärker schwankenden Betriebsergebnissen der Genossenschaft.

Meiner Kollegin und meinen Kollegen im Aufsichtsrat, den Herren des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich in meiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender für die geleistete Arbeit im Jahr 2019. Wir haben gemeinsam viel erreicht.



Für das Jahr 2020 wünsche ich dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch weiterhin viel Erfolg für die anstehenden Aufgaben.

Mit freundlichen Grüßen

Sindelfingen, im März 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karlheinz Sander'.

Karlheinz Sander
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Kontakte



Vorstand
Christian Zeisler
christian.zeisler@bgsifi.de
07031 7070-25



Vermietungen / Teamleitung
Claudia Fischer
claudia.fischer@bgsifi.de
07031 7070-11



Vermietungen
Sven Hiller
sven.hiller@bgsifi.de
07031 7070-47



Vermietungen
Robin Müller
robin.mueller@bgsifi.de
07031 7070-48



Technische Abteilung
Silvia Kress
silvia.kress@bgsifi.de
07031 7070-12



Backoffice
Alina Dürr
alina.duerr@bgsifi.de
07031 7070-14



**Rechnungswesen /
Mitgliederbetreuung**
Joachim Klumpp
joachim.klumpp@bgsifi.de
07031 7070-45

**Rechnungswesen /
Mitgliederbetreuung**
Sabine Bertsch
sabine.bertsch@bgsifi.de
07031 7070-46



Hausmeisterservice / Teamleiter
Jürgen Sprenger
juergen.sprenger@bgsifi.de
07031 7070-60



Wohnimmobilienverwaltung
Bernd Wagenhals
wagenhals@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-50



Wohnimmobilienverwaltung
Sarah Schmidt
schmidt@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-53



Wohnimmobilienverwaltung
Silke Adler
adler@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-51



Wohnimmobilienverwaltung
Martin Walter
walter@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-52



Backoffice
Catharina Schulze
schulze@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-59



Backoffice – vormittags
Irina Gacov
gacov@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-35



WEG Buchhaltung
Denise Braun
braun@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-56



WEG Buchhaltung
Meike Kristen
kristen@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-55

Notdienst
außerhalb der regulären Geschäftszeiten
07031 7070-70

Unseren Geschäftsbericht finden Sie
auf unserer Homepage:
www.bgsifi.de

Was wir bieten

Ein kundennahes, geschultes Mitarbeiter-Team bietet Ihnen kompetente Lösungen für Ihre Wünsche.

- Bau, Verkauf und Verwaltung von Eigentumswohnanlagen
- Erstellung und Vertrieb von Eigenheimen
- Baubetreuung und Mietwohnungsbau
- Bewirtschaftung und Verwaltung von Mietwohnanlagen
- Vermittlung von Immobilien
- Wohnungswirtschaftliche Beratung

Wählen auch Sie den sicheren Weg mit einem überzeugenden und leistungsfähigen lokalen Partner!



Baugenossenschaft Sindelfingen eG
Rathausplatz 5
71063 Sindelfingen
E-Mail info@bgsifi.de
www.bgsifi.de

