



# 2020

Organe der Genossenschaft ..... 2

Vorwort ..... 3

Regionaler Immobilienmarkt ..... 4

Vorstellung des neuen Vorstandes ..... 7

---

**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

---

Jubiläen, Dank ..... 14

Verstorbene Mitglieder ..... 15

Jahresabschluss 2020 ..... 16

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen ..... 23

Mitgliedschaften in Verbänden ..... 23

Bericht des Aufsichtsrats ..... 24

Kontakte ..... 26

Titelbild: Bauvorhaben Stuttgart, Bopserswaldstr. 16  
(unverbindliche Visualisierung)



## Organe der Genossenschaft

### Mitgliederversammlung

Die 98. Ordentliche Mitgliederversammlung findet voraussichtlich am 13.10.2021 statt. Weiteres entnehmen Sie bitte der Einladung.

### Aufsichtsrat

Karlheinz Sanwald  
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  
Vorstand Albrings + Müller AG  
Stuttgart

### Vorstand

Christian Zeisler  
Vorstand

Markus Singer  
Vorstand



Christian Zeisler

Markus Singer

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2020 hat gezeigt, wie schnell sich unsere Welt verändern kann. Es hat jeden von uns – persönlich und geschäftlich – vor große Herausforderungen gestellt. Die schwer greifbare Entwicklung der Pandemie und deren unvorhersehbaren Auswirkungen forderten auch von der Baugenossenschaft Sindelfingen Anpassungen und Veränderungen.

### Sicherheit hatte höchste Priorität

Oberste Priorität hatte die Sicher- und Gesundheit unserer Mitarbeiter\*innen, Mitglieder, Mieter\*innen sowie der Eigentümer\*innen der von uns verwalteten WEG. Unsere gut ausgebaute IT-Infrastruktur ermöglichte die problemlose Abwicklung aller Geschäftsprozesse aus dem Home-Office. Zudem wurden alle Projekte im Planungsstatus gestoppt, um große, lang dauernde Treffen in geschlossenen Räumen zu vermeiden. Und schließlich wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen in den von uns verwalteten WEG als sogenannte Vollmachtsversammlungen durchgeführt. Dadurch beschränkte sich der daran beteiligte Personenkreis auf die drei Beiräte und den WEG-Verwalter. Wir möchten uns bei allen Mieter\*innen und der WEG für das Verständnis bedanken, das Sie uns in diesen schwierigen Zeiten entgegengebracht haben. Im Zusammenspiel haben die unterschiedlichen Maßnahmen dafür gesorgt, dass wir bisher erfolgreich durch die Corona-Krise gekommen sind.

### Die Weichen Richtung Zukunft gestellt

Doch auch in diesem außergewöhnlichen Jahr haben wir nach vorne geblickt und die Weichen Richtung Zukunft gestellt. Nach 12 sehr erfolgreichen Jahren lief der Vertrag des nebenamtlichen Vorstands Peter Röhm Ende März 2021 aus. Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist dem scheidenden Vorstand zu großem Dank verpflichtet. In Zusammenarbeit

mit Christian Zeisler hat Peter Röhm seit 2009 die Bilanzsumme auf ca. 49 Mio. Euro knapp verdoppelt, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf auf rund 35 Mio. Euro sowie die Mieterlöse um über 37 Prozent gesteigert. In diesem Zeitraum wurden 10 Neubauvorhaben, darunter Großprojekte wie die „Neue Mitte Grafenau“ oder innovative Wohnkonzepte für Menschen mit Behinderung realisiert. Auf Grund des stark gewachsenen Geschäftsvolumens musste Sorge dafür getragen werden, Wachstum, Effizienz und Weiterentwicklung des Unternehmens in Zukunft zu sichern. Das kann nur mit zwei hauptamtlich tätigen Vorständen gelingen. Wir freuen uns daher, dass Markus Singer, bisher Niederlassungsleiter bei den Vereinigte Volksbanken eG, ab dem 01. April 2021 nebenberuflich und ab 01. Mai 2021 als hauptamtlicher Vorstand in die Baugenossenschaft Sindelfingen eingetreten ist. Hier wird er die Ressorts Eigenverwaltung, Hausverwaltung, Personal, den allgemeinen Vertrieb und die Öffentlichkeitsarbeit leiten. Gemeinsam werden wir die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Sindelfingen vorantreiben und ihre genossenschaftlichen Dienst- und Serviceleistungen erfolgsorientiert fortführen. Die Herausforderungen sind groß. Die Größte wird sein, die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen und das Wohnen trotzdem bezahlbar zu halten.

Unser langfristiges Ziel ist es, dass die Baugenossenschaft Sindelfingen auf einer gesunden Basis weiterwachsen und auch in Zukunft ihrer sozialen Verantwortung für die Menschen im Raum Sindelfingen gerecht werden kann.

Sindelfingen, Juni 2021



## Der lokale Immobilienmarkt

2020 war ein janusköpfiges Geschäftsjahr. Auf die Prä-Corona-Phase im 1. Quartal 2020 folgte der vierwöchige Lockdown mit starken Auswirkungen auf die Wirtschaft und das private Leben. Die Unwägbarkeiten der Pandemie lähmte in dieser Phase den regionalen Immobilienmarkt. Die gute Nachricht schon vorweg: Der Markt erholte sich in den folgenden Quartalen, weil Wohnen in der Krise an Bedeutung gewonnen hat.

Gestartet ist das Jahr 2020 mit leichten konjunkturellen Bremsspuren. Denn das Wirtschaftswachstum hatte schon 2019 mit einem realen Bruttoinlandsprodukt (BIP) von plus 0,6 % an Dynamik verloren. Rückblickend aber erscheinen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im 1. Quartal 2020 noch durchaus positiv.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt war robust. Zum Jahreswechsel 2019/2020 erreichte die Zahl der Beschäftigten in der Bundesrepublik Deutschland mit 45,4 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Doch es zeigten sich erste Verwerfungen. Anfang 2020 betrug die Zahl der Arbeitslosen im Landkreis Böblingen 4,2 %. Damit war die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vormonat leicht um 0,2 Prozent gestiegen.

Die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex betrug Anfang 2020 niedrige 1,4 %.

Immer noch sehr günstig waren die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer und Bauherren. Im Januar 2020

erreichten die Hypothekenzinsen einen historischen Tiefpunkt. Kredite mit einer Laufzeit von 10 Jahren kosteten im Idealfall 0,62 %, 15-jährige Kredite lagen bei 0,89 % Zinsen. Im Durchschnitt wurden allerdings 1,8 % bzw. 2,25 % Prozent Zinsen bezahlt.

### Preissteigerungen für Wohnimmobilien breiten sich von Metropolen auf das Umland aus.

Die Preise für wohnwirtschaftliche Immobilien befanden sich auf einem sehr hohen Niveau, die Preisdynamik hat sich aber 2020 spürbar verlangsamt. Die Kreissparkasse Böblingen konstatiert für

2020 im Landkreis Böblingen nur noch moderate Preissteigerungen für Neubauten und Bestandsimmobilien zwischen 1 und 3 Prozent. Diese Zahlen decken sich mit den Angaben des Statistischen Bundesamts. Bundesweit lagen die Preise für Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser im 2. Quartal 2020 um 2 % höher als im Vorjahresquartal. Aber schon Anfang des Jahres war zu erkennen, dass sich die Preissteigerungen von den Metropolen aus auch auf das Umland und die ländlichen Regionen ausbreiteten. Für viele Stuttgarter Familien ist Wohnraum nur noch im Speckgürtel der Landeshauptstadt bezahlbar. Während Stuttgart 2020 einen Bevölkerungsverlust hinnehmen musste, wuchs die Einwohnerzahl im Landkreis Böblingen um gut 300 Personen. Diese sorgten dafür, dass die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot noch



Bauvorhaben Stuttgart, Bobserwaldstraße 16

größer wurde. Weitere Preistreiber waren 2020 das knappe Bauland sowie die immer teurer werdenden Bauleistungen.

### Stuttgart ist vor München die teuerste Mieterstadt in Deutschland

Die Mieten entwickelten sich ähnlich wie die Preise. Nach Jahren starker Steigerungen hat sich die Kurve 2020 etwas abgeflacht. Laut dem Hamburger Immobilienspezialist F+B stiegen die ortsüblichen Vergleichsmieten bundesweit um durchschnittlich 1,7 % und somit um 0,1 % weniger als im Vorjahr. Laut F+B ist Stuttgart mit 10,38 Euro/m<sup>2</sup> für bestehende Mietverträge die teuerste Mieterstadt in Deutschland und liegt noch vor München mit 9,72 Euro Nettokaltmiete. Das knappe und teure Angebot in Stuttgart lässt viele Menschen ins Umland ausweichen. Auch hier kann der Landkreis Böblingen mit seiner hervorragenden Infrastruktur und den vielen Arbeitgebern im Technologiebereich auftrumpfen.

### Unsicherheit ist Gift

Die Maßnahmen, die von Bund und Ländern Mitte März 2020 zur Eindämmung der Covid-Pandemie beschlossen wurden, hatten weitgehenden Einfluss auf das Leben und die Arbeit. Wir wollen diesen hier in Bezug auf die regionalen Immobilienmärkte betrachten. Allerdings sind bundes-

weite Folgen und Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt übertragbar. Im ganzen Land waren die Büros verwaist, Hotels und Gaststätten geschlossen, es gab Quarantäneregelungen, nächtliche Ausgangssperren und strikte Kontaktverbote. Erst mit Verzögerung wurden die indirekten Einwirkungen der virusbedingten Rezession sichtbar: Kurzarbeit und damit verbundene Einkommensverluste, Unsicherheit der Arbeitsverhältnisse, Ertragseinbußen und Verluste bei Selbstständigen und Firmen, auf die diese mit Kosteneinsparungen reagieren mussten, um zu überleben. Der Negativkreislauf war in Rotation.

### Regionaler Immobilienmarkt kurzfristig eingefroren

Entsprechend skeptisch waren die Zukunftsperspektiven von 190 Teilnehmern aus der Immobilienbranche, die sich an einer Online-Umfrage durch PWC Mitte März 2020 beteiligten: 54 % befürchteten einen negativen Einfluss auf die Immobilienbranche, 74 % erwarteten Umsatzeinbußen, 84 % Bauverzögerungen, und 75 % Prozent prognostizierten die Verschiebung von Transaktionen. Mitten im Lockdown veröffentlichte empirica Anfang April 2020 Zahlen, die die Immobilienbranche schockten: „Die Preisdelle für Immobilien könnte in den kommenden Monaten zwischen 10 und 25 % betragen.“ Diese Prognose hätte den regionalen Immobilienmarkt schlichtweg einfrieren lassen. Die Bau-

genossenschaft Sindelfingen reagierte entsprechend und sistierte alle in Planung befindlichen Projekte. Es wurden Vorbereitungen getroffen, eventuell in Not geratene Mieterinnen und Mieter zu unterstützen. In Anspruch nehmen musste diese Vorsorgemaßnahmen niemand. Auch die Zahlen von empirica erwiesen sich schließlich – und zum Glück – als Luftnummer. Wären sie Realität geworden, hätte das negative Auswirkungen auf das Bauträgergeschäft gehabt. Der Wohnungsmangel wäre in den nächsten Jahren noch größer geworden.

### Wohnen ist der Gewinner der Corona-Krise.

#### Wohnqualität hat an Bedeutung gewonnen

Wohnraum hat während der Corona-Krise an Bedeutung gewonnen. Während sich der Bedarf an Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Lauf des Jahres 2020 in Digitalisierung, Home-Office und Online-Shopping aufgelöst hat, wurde das Wohnen dagegen aufgewertet. Die Wohnung wurde zum Rückzugs- und Arbeitsort. Wer aber die meiste Zeit zuhause verbringt, der sieht seine Wohnqualität aus einer neuen Perspektive. Eventuelle Defizite der Wohnung oder des Hauses werden offensichtlich. Vor allem die Arbeit im Home-Office kann langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen haben. Wer nur zwei oder dreimal pro Woche ins Büro nach Stuttgart fahren muss, nimmt eine längere Anfahrt gerne in Kauf. Corona hat vermutlich den Trend „zurück in die Stadt“ ausgebremst, der Suchradius von Kaufinteressenten hat sich auf das Umland verschoben. Zu berücksichtigen ist aber, dass die effektive Nachfrage durch eine schwache Einkommensentwicklung und ungünstige Zukunftsperspektiven ausgebremst werden kann.

Während in vielen Ländern der EU der Lockdown mit dem Niederfahren der Wirtschaft einherging, verblieb die deutsche in einem „Standby“-Modus. Ab dem 6. April 2020 führte die Daimler AG

### Die negativen Folgen der Corona-Pandemie auf dem Wohnungsmarkt hielten sich in Grenzen

am Standort Sindelfingen für zunächst zwei Wochen Kurzarbeit ein, verlängerte diese dann bis zum 3. Mai. Das hatte sicherlich zur Folge, dass Kaufinteressenten aufgrund der angespannten Lage und der daraus resultierenden Unsicherheit kurzfristig den geplanten Erwerb von Wohneigentum oder den Umzug in eine neue Mietwohnung verschoben haben. Im Jahresverlauf gab es dann aber Nachholeffekte. Die Grunderwerbsteuer, die der Landkreis Böblingen anteilig erhielt, sank nur leicht um 2,8 % auf 39,74 Mio. Euro (Vorjahr 40,89 Mio. Euro). Die negativen Folgen von Pandemie und Rezession auf den regionalen Wohnungsmarkt hielten sich also in Grenzen. Die regionalen Makler verzeichneten 2020 weniger Transaktionen bei nahezu gleichbleibenden Umsätzen. D. h., dass die Preise in der Region weiter gestiegen sind. Bemerkenswert ist, dass sich die Preise für den Neubau und gepflegte Bestandsimmobilien in guten Lagen immer mehr annähern.

### Mietmarkt bleibt solide

Mit 53,8 % Wohneigentumsquote liegt Baden-Württemberg an der Spitze aller Bundesländer, dennoch sind knapp die Hälfte seiner Bewohner Mieter. Der Mietwohnungsmarkt ist weiter von einem knappen Angebot gekennzeichnet. Allerdings wird die Mietdynamik von hohen Mieten, einem langsameren Einwohnerwachstum und den Folgen der Rezession gedämpft. Dennoch wird die Wohnungsvermietung in der wirtschaftsstarken Region südlich von Stuttgart ein solides Geschäft bleiben.



## Markus Singer: neuer Vorstand in der Baugenossenschaft Sindelfingen

Die mittelfristigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sind groß: Klimawandel, nachhaltiges Bauen, Bestandserhaltung oder Neubau oder die Planung und der Bau von bezahlbarem Wohnraum trotz immer strengerer energetischer Gesetzesvorgaben. Um diesen Aufgaben und dem großen Wachstum der Baugenossenschaft Sindelfingen gerecht zu werden, wurde der Vorstand erweitert. Ab dem 1. Mai 2021 rückt Markus Singer neben Christian Zeisler hauptamtlich in den Vorstand auf.

Der gebürtige Freudenstädter ist ein echter Genossenschaftler. Seine Aus- und Weiterbildung absolvierte er bei der genossenschaftlich organisierten Volksbank in Dornstetten. Seit 2004 arbeitete er bei der Vereinigte Volksbanken eG, zuletzt in der Hauptstelle Sindelfingen als Niederlassungsleiter verantwortlich für das Geschäftsgebiet Sindelfingen, Weil der Stadt und Calw. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit großen und kleinen Unternehmen aus der Region kennt er den Markt und pflegt ein weitverzweigtes Netzwerk. Einer seiner Tätigkeitsschwerpunkte war die Finanzierung von gewerblichen Immobilien, so dass er über große Erfahrungen mit der Realisation von Großprojekten hat. Mit der Berufung von Markus Singer trägt die Baugenossenschaft Sindelfingen ihrem gestiegenen Transaktionsvolumen und ihrer langfristigen und nachhaltigen Wachstumsstrategie Rechnung.

Markus Singer leitet im Vorstand die Bereiche Eigenverwaltung, Hausverwaltung, Personal, den allgemeinen Vertrieb und die Öffentlichkeitsarbeit.

Dabei sind seine Führungsgrundsätze die zwischenmenschlichen 4M: „Man muss Menschen mögen.“

Das bedeutet für ihn eine kollegiale Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Das gilt auch für sein Engagement bei der Freiwilligen Feuerwehr, bei der er sich seit über 30 Jahren ehrenamtlich einbringt und seiner Liebe zur Musik, der er über 40 Jahre als aktiver Musiker treu ist. Und wenn er gerade nicht arbeitet oder seinen Hobbys nachkommt, dann wandert der Vater eines Sohnes mit seiner Frau zum Ausgleich durch die Heimat im Schwarzwald oder in den Bergen von Südtirol.



**Man  
Muss  
Menschen  
Mögen**



Ziegelstraße 5 + 7

## 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

Bauträrgeschäft. Ziel ist der Ausbau des eigenen Bestandes, sowie die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Bereich Verwaltung für Dritte. Das Bauträrgeschäft soll in ausgesuchten Lagen weiterhin betrieben werden.

## Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

### Weltweiter Wirtschaftseinbruch im 1. Halbjahr von 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

### deutsche Wirtschaft kann sich erholen

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Brutto-

inlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

### Arbeitslosenquote und Kurzarbeit stiegen an

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März 2020

stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April 2020 einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

### Baupreise sind gesunken

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

### Weniger Baugenehmigungen

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

## Eigener Bestand

Der Mietwohnungsmarkt war auch in 2020 weiterhin sehr angespannt. Dies zeigt sich in der nach wie vor 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 gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Für den Bereich Floschen erhielten wir die Baugenehmigung, sodass wir von einer Bebauung in 2021 ausgehen. Ebenfalls erhielten wir in 2020 die Baugenehmigung für das Objekt

## Wohnungsverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2020 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, Wohnungseigentumsverwaltungen für Dritte schrittweise übernommen. Zum jetzigen

### Einwohnerplus im ländlichen Raum

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünnem besiedeltem Gebiet konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes 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.

### Anstieg der Privathaushalte erwartet

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

Ziegelstraße. Gegen die Baugenehmigung wurde aus der Nachbarschaft Einspruch beim Regierungspräsidium Stuttgart eingelegt. Die Baugenossenschaft plant weiterhin einen Baubeginn für 2021 ein. Das im Spätsommer 2019 begonnene Bauvorhaben in Mötzingen wird planmäßig bebaut. Hier entsteht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Mötzingen ein neues Versorgungszentrum mit verschiedenen Bereichen der Häuslichen Pflege. Zum 31.12.2020 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 453 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 349 Garagen, sowie 93 oberirdischen Stellplätzen



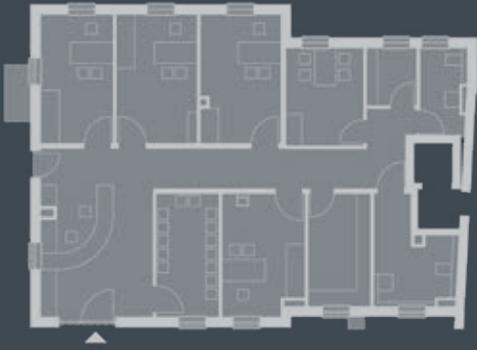
Ansicht von Süd-Ost  
Visualisierung und Rohbau



## 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 Bauherrengemeinschaft werden für die Gemeinde Mötzingen ein Speisesaal und ein Gemeindebüro mit erstellt. In 2020 konnten die ersten Kaufverträge abgeschlossen werden. Weitere Reservierungen liegen vor.





## Renningen-Malmsheim, Renninger Str. 9

In diesem Bauvorhaben steht nur noch eine Gewerbeeinheit zum Verkauf bereit.



## Sindelfingen-Maichingen, Widdumhof

Unser Verkaufsobjekt Widdumhof ist im Jahr 2020 komplett an einen Investor verkauft worden. Unter Auflagen des Denkmalschutzes werden hier drei Reihenhäuser und vier Wohnungen saniert bzw. in die bestehende Scheune eingebaut.

**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 erhöhte sich um Euro 3.666.066,53 auf nun Euro 48.886.395,73. Von der Bilanzsumme entfallen 36.061.063,86 T€ auf das Anlagevermögen und 12.825.331,87 T€ auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug das Eigenkapital 16.917.195,86 T€ Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 36,0 % auf 34,6 % leicht gesunken. 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 72,5 % 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.

Angebotene Skontomöglichkeiten 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 3.761.112,37 auf Euro 3.656.221,80 gesunken. Hier spiegelt sich die Entmietungssituation im Bereich Floschen wider. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen Euro 423.861,11 (2019 Euro 561.348,03) investiert.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) sind von Euro 308.370,27 in 2019 auf Euro 186.967,28 planmäßig gesunken.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2020 Umsätze in Höhe von Euro 24.229,06 (2019 Euro 1.023.753,66) realisiert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 727.331,63 (2019 Euro 1.041.499,06) erzielt. Unter Be-

rücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in die gesetzliche Rücklage von Euro 73.000,00 und einer Vorwegzuführung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von Euro 650.000,00 ergibt sich ein Bilanzgewinn 2020 in Höhe von Euro 158.683,72. (davon Gewinnvortrag aus 2019 Euro 154.352,09).

**Finanzielle Leistungsindikatoren** Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2020 bei 4,3 % (im Vorjahr 6,4%) Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 2,8 % (im Vorjahr bei 3,8 %). Bei einem Cashflow von rund Euro 1,4 Mio. (im Vorjahr Euro 2,2 Mio.) ergibt sich ein EBITDA von Euro 2,0 Mio. (im Vorjahr Euro 2,3 Mio.). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2020 rund Euro 1,72 Mio. (im Vorjahr Euro 1,0 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 noch sichere Beschäftigungslage war im Berichtsjahr ein prosperierender Immobilienmarkt zu verzeichnen. Im Jahr 2020 waren keine Fertigstellungen von Neubauobjekten bei der Baugenossenschaft zu verzeichnen. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse dieses Geschäftsfeldes bei nahezu null. Die Fertigstellungen der im Bau befindlichen Objekte werden in 2021 in den Umsatzerlösen sichtbar.

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, sodass 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 steigenden Fluktuation 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 steht der Bau von ca. 15 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Zielstraße in Sindelfingen an. Hier befinden wir uns nach wie vor in der Planungsphase, Baugenehmigung ist erteilt, wir gehen von einem Baubeginn im Herbst 2021 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. Seit dem Jahr 2019 wurden verschiedene Gemeinschaften in die Verwaltungsgesellschaft der Genossenschaft integriert. Dadurch reduzierte sich der verwaltete Bestand bei der Baugenossenschaft merklich. Im Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Baugenossenschaft 324 Wohnungen und 144 Garagen bzw. Stellplätze mit dieser Dienstleistung betreut.

Der Gesamtumsatz der Genossenschaft bei Wohnungsverwaltung für Dritte beläuft sich auf Euro 186.967,28 (2019 Euro 308.370,27). 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 1.857 Wohnungen/Gewerbe, 662 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 übertroffen werden. Dies wurde mit Kostenreduzierung im Verwaltungsaufwand, Steigerungen bei den sonstigen Erträgen und ungeplanten Zinserträgen realisiert.

Für das Jahr 2021 ist mit höheren Verkaufserlösen zu rechnen, da die Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben im Jahr 2021 erfolgen wird.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Geschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lässt für 2021 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von Euro 1,5 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 eines Zinssatzswaps ein.

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

**Risikobericht zur Corona-Pandemie** Insbesondere bei der Vermietung, der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sowie der Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter sehen wir Beeinträchtigungen. Trotz Pandemie bewegen wir uns bei Mietausfällen auf niedrigem Niveau. Hier richtet sich unser Augenmerk insbesondere auf die Vermietungssituation im Gewerbe-segment.

Die Nachfrage nach Eigentum sowohl für den Eigennutz, als auch als Kapitalanlage ist nach wie vor hoch. Da dieser Bereich für die Baugenossenschaft Sindelfingen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, ist hier eine verstärkte Beobachtung des Marktes unabdingbar

**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.



# Danke

2020 war ein außergewöhnliches Jahr. Die Corona-Pandemie hat unseren Alltag erheblich verändert und uns alle vor eine große Herausforderung gestellt. In kürzester Zeit mussten Hygienekonzepte erstellt, Hilfsmaßnahmen für unsere Mieter\*innen entwickelt, Eigentümersammlungen der von uns betreuten WEG neu organisiert und Planungen von Projekten gestoppt werden. Zudem hat unsere IT es in kurzer Zeit ermöglicht, dass unsere Kolleginnen und Kollegen in der Lage waren, mobil zu arbeiten. Der Vorstand dankt dem ganzen Team der Baugenossenschaft Sindelfingen für sein außergewöhnliches Engagement im vergangenen Jahr. Dank unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen in dieser unwägbar und oft anstrengenden Situation bewährt.

Ein besonderer Dank geht an dieser Stelle an den scheidenden Vorstand Peter Röhm. Aufgrund von Corona konnte sein Abschied nicht in gebührender Form stattfinden. Aber wir alle wissen, dass die Baugenossenschaft Sindelfingen, ihre Mieter\*innen und Erwerber\*innen von Wohneigentum von den Meilensteinen seiner über 10jährigen Tätigkeit noch viele Jahre positiv profitieren werden.

Die seit Jahren anhaltend gute Entwicklung unserer Baugenossenschaft sorgt für Stabilität und Sicherheit in der Zukunft. Diese nachhaltige Entwicklung ist nur durch den persönlichen Einsatz und das Engagement vieler Mitstreiter möglich. Daher möchten wir uns bei den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten sowie den Verwaltungsmitarbeiter\*innen der Stadt Sindelfingen, bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats,

unseren Mieter\*innen und Erwerber\*innen, den von uns Betreuten WEG und deren Beiräten, unseren zahlreichen Geschäftsfreunden und Geschäftspartnern sowie deren Mitarbeiter\*innen ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und ihren Einsatz für die Belange der Baugenossenschaft Sindelfingen bedanken.

Für **25 Jahre** Treue  
danken wir 16 Mitgliedern.

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

Rainer Bianzer  
Gertrud Blum  
Hermann Dullweber  
Karolina Fichtelmann  
Rolf Franz  
Maria Gerlach  
Gerlinde Gottwald  
Edda Heinkele  
Elfriede Hentschel  
Herbert Hirmer  
Volkmar Kercher  
Wassilios Kotsiogkolou  
Susanne Krieger  
Arnold Messlin  
Hans Müller  
Albert Ohngemach  
Michael Scheer  
Hartmut Schlenker  
Wolfgang Schneider  
Arno Schulze  
Dr. Margot Voss  
Heinrich Walsberger  
Paul Wintrup  
Franz Wudy  
Apostolos Zoras

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



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		24.258,00	25.666,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.555.301,11		15.978.127,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.167.774,69		17.446.239,15
Grundstücke ohne Bauten	226.921,15		226.921,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.206,00		145.835,00
Anlagen im Bau	1.606.311,76		883.367,67
Bauvorbereitungskosten	745.302,42	35.421.817,13	324.952,53
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		613.973,94
Andere Finanzanlagen	1.014,79	614.988,73	1.014,79
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>		<b>36.061.063,86</b>	<b>35.646.097,68</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	4.928.857,20		3.840.264,19
Bauvorbereitungskosten	1.452.024,29		1.299.694,07
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.110.917,04		2.031.645,38
Unfertige Leistungen	900.658,66		929.710,60
Andere Vorräte	5.238,74		4.811,64
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.397.695,93	3.948,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	29.339,86		42.940,89
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	202.963,28		244.622,79
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.239,23		32.940,68
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.703,87		47.486,17
Sonstige Vermögensgegenstände	495.158,50	801.404,74	351.511,34
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	596.172,51	596.172,51	710.659,33
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	30.058,69		33.996,13
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	30.058,69	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>48.886.395,73</b>	<b>45.220.329,20</b>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.622,80		44.049,00
der verbleibenden Mitglieder	1.143.350,17		1.179.009,34
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.191.972,97	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 15.207,03 (VJ EURO 17.557,66)			
<b>Kapitalrücklage</b>		4.057,38	3.947,38
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.967.613,72		1.894.613,72
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 73.000,00 (VJ EURO 105.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	11.306.695,67		10.656.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 650.000,00 (VJ EURO 750.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	15.562.481,79	2.288.172,40
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	154.352,09		15.381,46
Jahresüberschuss	727.331,63		1.041.499,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	723.000,00	158.683,72	855.000,00
<b>EIGENKAPITAL insgesamt</b>		16.917.195,86	16.268.368,03
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	835.296,00		941.083,00
Steuerrückstellungen	224.866,87		167.231,16
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	799.000,00		799.000,00
Sonstige Rückstellungen	620.826,79	2.479.989,66	673.639,73
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.717.655,49		24.531.660,83
Erhaltene Anzahlungen	2.122.217,43		1.017.054,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.790,36		60.903,48
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.619,82		4.395,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518.846,95		637.692,48
Sonstige Verbindlichkeiten	63.122,61	29.482.252,66	114.094,13
- davon aus Steuern EURO 12.419,15 (VJ EURO 39.920,28)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 3.629,87 (VJ EURO 2.770,85)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		6.957,55	5.205,98
<b>BILANZSUMME</b>		48.886.395,73	45.220.329,20

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.528.922,98		4.573.972,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	24.229,06		1.023.753,66
c) aus Betreuungstätigkeit	210.967,28		332.370,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	359.224,76	5.123.344,08	274.304,93
<b>Erhöhung des Bestandes</b> an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.279.128,18	577.790,99
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		433.907,83	1.119.183,78
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.310.110,84		1.330.186,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.720.446,79		2.077.347,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.200,47	4.059.758,10	45.472,93
<b>ROHERGEBNIS</b>		3.776.621,99	4.448.369,42
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.164.584,22		1.016.024,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	137.922,17	1.302.506,39	265.074,53
- davon für Altersversorgung EURO -73.437,83 (VJ EURO 59.811,19)			
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	733.039,94	733.039,94	783.909,04
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		390.741,75	772.285,04
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	32,50		42,50
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	285.701,92	285.734,42	192.321,89
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> - davon aus Aufzinsung EURO 24.648,00 (VJ EURO 28.451,00)	657.498,88	657.498,88	658.929,03
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		161.822,19	-7.556,52
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		816.747,26	1.152.067,92
<b>Sonstige Steuern</b>		89.415,63	110.568,86
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		727.331,63	1.041.499,06
<b>Gewinnvortrag</b>		154.352,09	15.381,46
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		723.000,00	855.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		158.683,72	201.880,52

## 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 Jahren 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 Herstel-

lungskosten zugrunde. Auf die Aktivierung von Fremdkapitalkosten wurde verzichtet.

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 900.658,66 (Vorjahr EURO 929.710,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EURO 22.990,60 (Vorjahr EURO 12.336,59) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 168.170,80 (Vorjahr EURO 144.644,11) 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 61.280,00 (Vorjahr EURO 71.085,00).

Anlagespiegel 2020

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.722,42	6.650,46	24.869,18			
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	23.954.320,76	2.973,81	110.527,40			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.565.318,97	2.590,00	35.011,48	72.802,36 *		
Grundstücke ohne Bauten	392.842,31					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.045,86	16.472,96				
Anlagen im Bau	883.367,67	722.944,09				
Bauvorbereitungskosten	324.952,53	420.349,89				
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>46.550.848,10</b>	<b>1.165.330,75</b>	<b>145.538,88</b>	<b>72.802,36</b>	<b>0,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94					
Andere Finanzanlagen	1.014,79					
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>614.988,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>47.220.559,25</b>	<b>1.171.981,21</b>	<b>170.408,06</b>	<b>72.802,36 *</b>	<b>0,00</b>	

\* = aus dem Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel 2020

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	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.717.655,49 (24.531.660,83)	7.138.366,50 (7.858.712,80)	7.638.824,08 (3.773.630,32)	11.940.464,91 (12.899.317,71)	26.716.897,70 (24.525.117,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.122.217,43 (1.017.054,83)	2.122.217,43* (1.017.054,83)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.790,36 (60.903,48)	57.790,36 (60.903,48)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.619,82 (4.395,55)	2.619,82 (4.395,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518.846,95 (637.692,48)	518.846,95 (637.692,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	63.122,61 (114.094,13)	63.122,61 (114.094,13)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.482.252,66 (26.365.801,30)</b>	<b>9.902.963,67 (9.692.853,27)</b>	<b>7.638.824,08 (3.773.630,32)</b>	<b>11.940.464,91 (12.899.317,71)</b>	<b>26.716.897,70 (24.525.117,76)</b>	

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

Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
36.503,70	29.056,42	8.058,46	24.869,18		12.245,70	24.258,00	25.666,00
23.846.767,17	7.976.193,31	358.195,00	42.922,25		8.291.466,06	15.555.301,11	15.978.127,45
20.605.699,85	3.119.079,82	324.684,52	5.839,18		3.437.925,16	17.167.774,69	17.446.239,15
392.842,31	165.921,16				165.921,16	226.921,15	226.921,15
446.518,82	284.210,86	42.101,96			326.312,82	120.206,00	145.835,00
1.606.311,76					0,00	1.606.311,76	883.367,67
745.302,42					0,00	745.302,42	324.952,53
47.643.442,33	11.545.405,15	724.981,48	48.761,43		12.221.625,20	35.421.817,13	35.005.442,95
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
48.294.934,76	11.574.461,57	733.039,94	73.630,61		12.233.870,90	36.061.063,86	35.646.097,68

## Weitere Erläuterungen zur Bilanz

### Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 1,1 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 1,57 Mio.; Stand am 31.12.2020 EURO 1,150 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 einen Mikro-Hedge, der hinsichtlich der Laufzeit, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt ist, 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 347.857,46 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

**Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf aus dem Anlagevermögen in Höhe von EURO 138.222,55 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 258.430,85 für die Auflösung von Rückstellungen enthalten. Ebenso wurden EURO 18.670,97 ausgebucht, da Erben von verstorbene Mitgliedern nicht mehr ermittelt werden konnten.

**Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden EURO 61.662,27 für weitere Baukosten für verkaufte Objekte aus dem Vorjahr ausgewiesen.

**Sonstige Angaben**

**1. Mitgliederbewegung**

Anfang	2020	1257
Zugang	2020	30
Abgang	2020	102
<hr/>		
Ende	2020	1185

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 35.659,17 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 35.880,00 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.158.300,00.

**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:**

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	<hr/>	<hr/>
	13	4

**4. Mitglieder des Vorstandes**

Christian Zeisler  
Peter Röhms

**5. Mitglieder des Aufsichtsrats**

Karlheinz Sanwald  
Aufsichtsratsvorsitzender  
  
Monika Müller  
stellvertretende Vorsitzende  
  
Rolf Schneider  
  
Helmut Pirschke  
  
Steffen Müller

**6. Es bestehen Haftungsverhältnisse**

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 9,831 Mio (Vorjahr EURO 6,474 Mio).

**7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:**

aus noch zu erwartenden Baukosten  
für laufende Bauvorhaben 6.973.700,00 EURO

**Der Vorstand:**

Sindelfingen, 05. Februar 2021



Christian Zeisler



Peter Röhms

## Hinweis zur Änderung des Verfahrens für den Kirchensteuerabzug

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 bleibt, bis auf Ihren schriftlichen Widerruf, bestehen.

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser dem Jahr des Jahresabschlusses folgenden 30.06. beim BZSt eingehen!

Das zur Erteilung des Sperrvermerks zwingend zu verwendende Formular finden Sie unter der folgenden Internetadresse:

[www.formulare-bfinv.de](http://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<br>– Gesetzlicher Prüfungsverband – | 3. |  | Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf                   |
| 2. |  | IHK Region Stuttgart   | 5. |  | Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen |
| 4. |  | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin  | 6. |  | GHV Gewerbe- und Handelsverein Sindelfingen e. V.                             |

# Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen eG,

als Vorsitzender des Aufsichtsrats habe ich die Aufgabe, Ihnen an dieser Stelle einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrats im Rahmen seiner nach Gesetz und Satzung sowie Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben im Jahr 2020 bzw. im 1. Quartal 2021 zu geben.

## Aufsichtsratsstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Bewältigung seiner Aufgaben und Herausforderungen des Jahres 2020 nach Kräften unterstützt. Das gesamte Geschäftsjahr war dabei mit geprägt von der das ganze Jahr herrschenden Coronapandemie.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand verlief wie in den Vorjahren in einem offenen Informationsaustausch und einem konstruktiven Miteinander.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 auf Basis der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt 6 Sitzungen überwacht und beratend begleitet. Coronabedingt wurden die einzelnen Sitzungstermine von den Aufsichtsratsmitgliedern unter Beachtung der jeweils geltenden Hygienevorschriften in Präsenz oder auch virtuell wahrgenommen.

Zusätzlich führten Vorstand und Aufsichtsrat im Januar 2020 eine gemeinsame zweitägige Klausurtagung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und weiteren strategischen Ausrichtung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG durch.

Der Aufsichtsrat erhielt vom Vorstand 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. Weiterer Bestandteil aller Sitzungen im Jahr 2020 war die besondere Betrachtung aller denkbaren Auswirkungen der Coronapandemie auf die Genossenschaft.

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 und regelmäßigem Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. Das im Vorjahr diskutierte Qualifizierungskonzept für den Aufsichtsrat wurde zwischenzeitlich installiert und wird jährlich jedem Aufsichtsratsmitglied zur freiwilligen Teilnahme an den verschiedenen Modulen angeboten.

## Beratungen zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss 2020 mit Lagebericht wurde vom vdw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart geprüft. Ein uneingeschränkter, positiver Bescheinigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet. Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 07.04.2021 in Anwesenheit des Abschlussprüfers und nach dessen ausführlicher Präsentation des Prüfungsergebnisses eingehend diskutiert, 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 31.12.2020 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

## Veränderungen im Aufsichtsrat bzw. im Vorstand

Für den Berichtszeitraum sind folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat zu berichten:

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 5 Personen. Mit Ende der Mitgliederversammlung am 13.10.2021 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgende Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Frau Monika Müller

Frau Müller steht gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand begrüßen und befürworten eine weitere Kandidatur.

- Herr Steffen Müller (Nachfolge von Herrn Andreas Kurz)

Herr Müller steht gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand begrüßen und befürworten eine weitere Kandidatur.

## Aus dem 1. Quartal 2021 ist über folgende Veränderung im Vorstand zu berichten:

Die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds Peter Röhm endete zum 31.03.2021. Gegenstand der Themen und Diskussionen in unserer gemeinsamen Strategie-sitzung 2020 waren unter anderem die Wachstumsstrategie der Genossenschaft in den nächsten Jahren sowie die daraus auch notwendige Ausrichtung des Vorstands (Kapazität und Nachfolge) der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2021 auf dieser Basis eine Nichtverlängerung der zum 31.03.2021 auslaufenden Vorstandsbestellung des Herrn Peter Röhm einstimmig beschlossen.

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der Genossenschaft aus mindestens zwei Personen.

Der Aufsichtsrat hat ebenfalls in seiner Sitzung vom 24.02.2021 und in Anlehnung an die Ergebnisse der Strategiesitzung aus 2020 Herrn Markus Singer mit Wirkung zum 01.04.2021 zum weiteren Vorstandsmitglied auf die Dauer von 3 Jahren bestellt; ab dem 01.05.2021 in hauptamtlicher Funktion.

## Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Das Jahr 2020 wird weltweit als Coronapandemiejahr in die Geschichtsbücher eingehen. Die daraus entstandenen Herausforderungen für Gesellschaft und Wirtschaft sind prägnant und erheblich.

Vorstand und Mitarbeiter haben das dadurch veränderte Marktumfeld erfolgreich bewältigt und zur weiteren Stärkung der Genossenschaft mit Augenmaß im Berichtsjahr genutzt. Neben dem weiter erfolgreichen Bauträgergeschäft über die Fortentwicklung bereits in den Vorjahren begonnener Projekte fanden auch Optimierungsentscheidungen im Immobilieneigenbestand der Genossenschaft ihre Fortführung. Die Bündelung der Wohnungseigentumsverwaltung über unser Tochterunternehmen A&R Hausverwaltungs GmbH befindet sich auf der Zielgeraden.

Vollzogene und anstehende Personalentwicklungen und Entscheidungen unterstützen diese Ausrichtung.

Veränderungen im IT-Bereich des Unternehmens konnten erfolgreich vorgenommen und installiert werden. Die Digitalisierung schreitet Schritt für Schritt voran und dient der weiteren Kundenorientierung. Prozessoptimierungen führen zu notwendigen Effizienzsteigerungen.

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. Dies bestätigte sich in 2020 unter dem Einfluss der Coronapandemie positiv. Der Marktanteil soll unter Nutzung bestehender Chancen weiter ausgebaut werden. Die permanente Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilienbestände findet parallel dazu statt.

Verzögerungen der Vergangenheit bei Bauprojekten werden sich in 2021 erfreulicherweise durch zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigungen und erfolgte Baubeginne lösen. Dies wird sich auch ab 2021 bilanziell im Ergebnis positiv auswirken. Trotz einem schwierigeren Marktumfeld liegt



das erwirtschaftete Ergebnis in 2020 über Plan und dient auch zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und damit nachhaltig zur Unterstützung unserer Wachstumsstrategie. Stellvertretend für den Aufsichtsrat spreche ich hiermit dem Vorstand Herrn Christian Zeisler und Herrn Peter Röhm für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG Dank und Anerkennung aus. Herrn Röhm danke ich darüber hinaus im Rahmen seines Ausscheidens für seine jahrzehntelange Verbundenheit und sein Engagement zum Erfolg der Baugenossenschaft Sindelfingen eG zuerst als Mitglied des Aufsichtsrats und ab 2009 als nebenamtliches Vorstandsmitglied.

Der Dank gilt auch allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr. Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats, Frau Monika Müller, Herrn Steffen Müller, Herrn Helmut Pirschke, und Herrn Rolf Schneider für die stets fachlich fundierte, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Nicht zuletzt danke ich allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern der Baugenossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die persönliche Verbundenheit.

Unserem neuen Vorstandsmitglied Herrn Markus Singer wünsche ich viel Gesundheit und Erfolg in seiner neuen Aufgabe.

Mit freundlichen Grüßen

Sindelfingen, im Mai 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karlheinz Sanwald'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Karlheinz Sanwald  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Kontakte



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



**Vorstand**  
 Markus Singer  
 markus.singer@bgsifi.de  
 07031 7070-26



**Immobilienverkauf**  
 Lilia Bader-Schatz  
 lilia.bader-schatz@bgsifi.de  
 07031 7070-30



**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



**Projektmanagement**  
 Marius Kress  
 marius.kress@bgsifi.de  
 07031 7070-52



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



**Leitung Rechnungswesen**  
 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



**Geschäftsführer**  
Christian Zeisler  
zeisler@ar-hausverwaltung.de



**Geschäftsführer**  
Markus Singer  
singer@ar-hausverwaltung.de



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



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



**Wohnimmobilienverwaltung**  
Sophie Bernhard  
bernhard@ar-hausverwaltung.de  
07031 7070-36



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



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



**WEG Buchhaltung**  
Birgit Klischat  
klischat@ar-hausverwaltung.de  
07031 7070-56



**Assistenz-Service**  
Daniela Schubert  
schubert@ar-hausverwaltung.de  
07031 7070-49



**Technische Betreuung**  
Waldemar Köhler  
koehler@ar-hausverwaltung.de  
07031 7070- 54

## 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!



**Seit über 100 Jahren in der Region Sindelfingen**

Baugenossenschaft Sindelfingen eG  
Rathausplatz 5  
71063 Sindelfingen  
E-Mail [info@bgsifi.de](mailto:info@bgsifi.de)  
[www.bgsifi.de](http://www.bgsifi.de)