



2021

Organe der Genossenschaft	2
Vorwort	3
Regionaler Immobilienmarkt	4
Baupreisentwicklung	7

Lagebericht:

Grundlagen der Genossenschaft	10
Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage	10
Eigener Bestand	11
Wohnungsverwaltung für Dritte	11
Neubau und Verkauf	12
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	15
Chancen und Risiko- / Prognosebericht	15
Risikoberichterstattung	17
Jubiläen, Dank	18
Verstorbene Mitglieder	19
Jahresabschluss 2021	20
Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen	27
Mitgliedschaften in Verbänden	27
Bericht des Aufsichtsrats	28
Kontakte	30

Titelbild: Bauvorhaben Tiefenbronn-Lehningen
(unverbindliche Visualisierung)



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 99. Ordentliche Mitgliederversammlung findet voraussichtlich am Dienstag, den 10. Mai 2022, 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
bis 31.12.2021

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 Corona-Virus hat auch 2021 weiterhin unsere gewohnten Arbeitsabläufe verändert. Daher haben wir die schon während der ersten Welle begonnene Digitalisierung weiter ausgebaut. Aus dem Home-Office heraus haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ohne große Einstiegsverluste unsere Mieter und Mieterinnen betreut. Besprechungen wurden entweder komplett digital oder hybrid – ein Teil der Teilnehmer war persönlich anwesend, ein Teil wurde online dazugeschaltet – durchgeführt.

Weiterhin problematisch war die Organisation der gesetzlich vorgeschriebenen Wohnungseigentümerversammlungen der von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften. Da die in Baden-Württemberg geltenden strengen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie keine öffentlichen und nichtöffentlichen Versammlungen zugelassen haben, gab es faktisch keine Wohneigentümerversammlungen. Ein schriftlicher Beschluss durch ein Umlaufverfahren, oder die Abstimmung in Textform per Mail, oder durch eine Abstimmungs-App, sieht die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vor. Das hat Abstimmungen – z. B. über notwendige aber teure Modernisierungsmaßnahmen – praktisch unmöglich gemacht. Die Regeln für Hybridversammlungen waren nicht exakt vorgegeben. Dennoch haben wir Lösungen gefunden, die es uns und den Wohnungseigentümern ermöglichten, die vorgeschriebenen Versammlungstermine einzuhalten. So konnten wir 2021 alle WEG-Versammlungen durchführen. Gleichzeitig haben wir Alternativen geboten, um unseren Vertreterinnen und Vertretern ihr Beteiligungs- und Mitspracherecht in Pandemiezeiten einzuräumen.

Abgesehen von den oben erwähnten organisatorischen Veränderungen im Betriebsablauf und den aufwändigen Vorbereitungen der WEG-Versammlungen ist unsere Genossenschaft 2021 gut durch die Krise gekommen und hat

gute Geschäftsergebnisse erreicht. Bewährt hat sich in diesen unsicheren Zeiten, dass die Baugenossenschaft Sindelfingen von zwei hauptamtlichen Vorständen geleitet wurde. So konnte der pandemiebedingte Mehraufwand auf zwei Schultern verteilt werden.

Das vergangene Jahr hat uns allen gezeigt, wie wichtig unser Zuhause ist. Hier spielte sich das Leben ab, mehr als jemals zuvor. Viele Menschen haben allerdings schlechte Erfahrungen in ihren zu kleinen Wohnungen gemacht. Kinder, Home-Office, Alltag und Rückzug wurden auf 70 m² zum Drahtseilakt. Daraus resultiert der Wunsch, den Lebensmittelpunkt zu verändern bzw. zu vergrößern. Doch Wohnraum ist knapp und wird immer teurer, gleichzeitig bremsen Engpässe bei Material und Personal sowie zu lange Planungs- und Genehmigungsprozesse den Wohnungsbau der Wohnungswirtschaft aus. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen auch 2021 im Neubau engagiert. Sie hat Wohnungen, Häuser und seniorengerechte Immobilien in guten Lagen in Sindelfingen, Stuttgart, Tiefenbronn, Gäufelden und Mötzingen geplant und gebaut. Im Rückblick auf das Geschäftsjahr 2021 gibt es also viele Gründe zur Zufriedenheit. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre.

Sindelfingen, April 2022



Der lokale Immobilienmarkt

Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot

Rund 400.000 Einwohner hatte der Landkreis Böblingen im Jahr 2021. Damit ist seine Bevölkerung in der vergangenen Dekade um 8 % gewachsen. Das zeigt, dass der Zuzug in die Region weiterhin anhält. Die Gründe dafür liegen in der Wirtschaftsstärke des Landkreises Böblingen. Mit rund 66.000 Euro Wirtschaftsleistung je Einwohner (2018) gehört er zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Wichtigstes Unternehmen und größter Arbeitgeber in Sindelfingen ist das traditionsreiche Daimler-Werk mit rund 35.000 Mitarbeitenden. In seinem Umfeld haben sich zudem zahlreiche Zulieferbetriebe angesiedelt. Die wirtschaftliche Bedeutung von Böblingen basiert auf den Niederlassungen der Soft- und Hardwareriesen IBM und HP. Beide Städte sind Sitz große Einkaufszentren und verfügen durch diese guten Shopping-Angebote über einen großen Zentralitätswert innerhalb des Landkreises. Auch die weiteren Lagefaktoren sind überdurchschnittlich: Eine hervorragende Anbindung an das Straßenverkehrsnetz mit Autobahn A8 und B464 und den ÖPNV mit den zwei S-Bahnlinien S1 und S60; eine umfassende Infrastruktur, die in den städtischen Gebieten des Landkreises meist die Anforderung an die vielfach geforderte „15-Minuten-Stadt“ erfüllt und schließlich eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Freizeiteinrichtungen, eine lebendige Gastronomie und ein vielfältiges Kulturangebot. Die regionale Wirtschaft zeigte sich einmal mehr krisenresistent. Trotz der Pandemie und der damit verbundenen wirt-

schaftlichen Unsicherheit und Ungewissheit lag im Landkreis Böblingen die Arbeitslosenquote 2021 unter 4 %, z. B. im Mai bei 3,7 %.

Trotz Corona: Die Immobilienpreise sind weiter gestiegen

Durch den Zuzug von Fachkräften, die Wanderungsbewegung vom teuren Immobilienstandort Stuttgart in den etwas preiswerteren Speckgürtel – so wie der Einfluss des Home-Offices auf den Wunsch nach größerem Wohnraum – hat sich die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nicht abgeschwächt. Die von einigen Experten Anfang 2021 prognostizierten negativen Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienpreise sind ausgeblieben.

2021 übertrafen die Preissteigerungen trotz Corona mit 5 bis 8 % die vom Vorjahr mit 3 bis 5 %

trotz Corona die vom Vorjahr mit 3 bis 5 %. Resistent war also nicht nur die Wirtschaft im Landkreis Böblingen, sondern auch sein Immobilienmarkt.

Im Gegenteil, Neubau und Bestand sind im Landkreis Böblingen nach Angaben der Kreissparkasse Böblingen 2021 um 5 bis 8 % teurer geworden. Damit übertrafen die Preissteigerungen



Visualisierung Bauvorhaben Tiefenbronn-Lehningen

Seit 1970 sind die Kosten für Baumaterial nicht mehr so stark gestiegen wie im Verlauf des Jahres 2021

Neben der großen Nachfrage sorgten gestiegene Kosten für Baumaterial für höhere Immobilienpreise. Das Statistische Bundesamt berechnete für sie zwischen August 2020 und August 2021 eine Steigerung von 12,6 %. Dies war der stärkste Anstieg gegenüber dem Vorjahr seit 1970. Besonders stark waren die Steigerungen – auch beeinflusst durch die schwierige Aufrechterhaltung von globalen Lieferketten – bei Zimmer- und Holzbauarbeiten, die im o. g. Zeitraum um 46,5 % teurer geworden sind. Zudem verteuerten notwendige Maßnahmen für die Verbesserung der Energieeffizienz das Bauen.

Immobilien blieben dennoch finanzierbar

Ein weiterer Grund für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum waren die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen. Im Verlauf des Jahres 2021 sanken die Hypothekenzinsen auf sehr tiefe Werte. Kredite mit 10-jähriger Laufzeit kosteten im Spätsommer 2021 ab 0,83 %, 15-jährige 1,11 % und selbst sehr langfristige Kredite mit 20 Jahren Laufzeit konnten im besten Fall für 1,31 % Zinsen abgeschlossen werden. Dieses niedrige Zinsniveau schaffte Anreize, in eine Immobilie zu investieren. Für viele Käufer

zahlte es sich daher 2021 trotz hoher Immobilienpreise aus, von ihrer Mietwohnung in ein Eigenheim zu wechseln.

Die Postbank hat in ihrem „Wohnatlas 2021“ untersucht, in welcher Relation die gestiegenen Immobilienpreise zum verfügbaren Einkommen standen. Ausgehend von der Faustformel bei einer Immobilienfinanzierung, dass die Belastung durch den Kredit nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens überschreiten sollte, untersuchte sie in 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten die regionalen Einkommen und den dortigen Preis für eine ganz normale, 70 m² große Wohnung. Über 30 % des Nettoeinkommens müssen in vielen deutschen Großstädten wie München, Frankfurt oder Berlin investiert werden oder in Regionen, in denen das Einkommen nicht sehr hoch liegt, so z. B. in Ostfriesland oder den Küstenregionen von Mecklenburg-Vorpommern. Spitzenreiter war wieder einmal die bayerische Landeshauptstadt München, wo Käufer mit 54 % über die Hälfte ihres Nettoeinkommens für den Kauf einer Immobilie veranschlagen müssen. Aber als Endergebnis konstatierte der „Postbank Wohnatlas 2021“, dass sich in 363 Landkreisen und kreisfreien Städten der Kauf von Wohneigentum mit 30 % des Haushaltseinkommens realisieren ließ.



EuroVisionMedia Ltd. /stock.adobe.com

Tiefenbronn

Käufer mussten zwischen 20 und 25 % ihres monatlichen Haushalts-einkommens für Wohneigentum ausgeben

Der bundesweite Durchschnitt lag bei 19,6 %. Käufer im Landkreis Böblingen mussten im Schnitt zwischen 20 % und 25 % ihres Einkommens für Zins und Tilgung ausgeben. Das ist niedriger wie angesichts der sehr hohen Quadratmeterpreise zu erwarten war, ist aber mit dem hohen Lohnniveau in der regionalen Autoindustrie zu erklären. Das dürfte auch am vergleichsweise hohen gewerkschaftlichen Organisationsgrad der Auto-Beschäftigten liegen. Die IG Metall sorgt seit Jahren mit hohen Tarifabschlüssen für weiter steigende Löhne.

Mieten sind ebenfalls gestiegen

Deutschland ist ein Land der Mieter. Obwohl die Mieten schon seit Jahren steigen, wohnen über die Hälfte (57,9 %) der Deutschen in einer Mietwohnung. Besonders wenig Eigentümer gibt es in Hamburg (25 %) und in Berlin, wo nur jeder siebte Einwohner eine Immobilie sein Eigen nennen kann. Die Mieten haben sich bundesweit auch 2021 weiter erhöht. Der Wohnungsmietindex für Deutschland hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2021 auf einen Wert von 109 Punkten entwickelt (2015 = 100). Das entsprach einer Steigerung von rund 9 % im Vergleich zum Jahr 2015. Besonders hoch lagen die Mieten in den Ballungsräumen, und entsprechend stark ist die monatliche Belastung für die Mieterhaushalte. Die durchschnittlichen Mietkosten betrugen im Jahr 2019 nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes 745 Euro und machten 29,7 % der gesamten privaten Konsumausgaben eines Haushalts aus. Verglichen mit den Zahlen aus dem „Postbank Wohnatlas 2021“ liegt

die monatliche Belastung der Nettoeinkommen von Mieterhaushalten also 10 % über der von Eigentümern.

Landflucht galt bisher in Deutschland als Naturgesetz – urban war „in“, dörflich „out“

Nach Aussagen der Kreissparkasse Böblingen sind die Mieten im Landkreis Böblingen im Geschäftsjahr zwischen 2 und 5 % gestiegen. Diese Zahlen entsprechen den moderaten Mieterhöhungen im Jahr 2021 durch die Baugenossenschaft Sindelfingen. Sie verdeutlichen, dass die wohnungswirtschaftlichen Genossenschaften als Regulativ für einen ausufernden privaten und institutionellen Mietmarkt wirken. Indem die Mitglieder einen Genossenschaftsanteil erwerben, werden sie zu Miteigentümern und haben ein Mitbestimmungsrecht bei der Gestaltung der Wohneinheiten. Außerdem haben Genossenschaftsmitglieder ein lebenslanges Wohnrecht zu vergleichsweise günstigen Preisen.

Corona wird ländliche Regionen stärken

Landflucht galt bisher in Deutschland als Naturgesetz – urban war „in“, dörflich „out“. Doch Corona hat diesen Trend gestoppt. Erstmals seit 20 Jahren war die Differenz aus Zu- und Fortzügen in den sieben größten deutschen Städten negativ. Damit entstehen neue Perspektiven und Chancen für den ländlichen Raum. Die Baugenossenschaft Sindelfingen hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt. Die meisten ihrer Neubauvorhaben 2021 entstanden in Orten mit eher dörflichen Strukturen wie z. B. in Tiefenbronn, Mötzingen oder Gäufelden. Ein Großteil dieser Projekte war schon während der Bauphase verkauft. Zusammen mit der stabilen Vermietung des gepflegten Bestands der Baugenossenschaft Sindelfingen war der Geschäftsverlauf 2021 sehr positiv. Seine Ergebnisse eröffnen eine nachhaltige Perspektive auf seine zukünftige Entwicklung.

„Bauflation“: Bauen wurde teurer und war nur schwer zu kalkulieren

Während Corona 2021 die Tagesthemen beherrschte, traf die Bauindustrie quer durch alle Branchen eine weitere Plage: exorbitant steigende Preise für das Baumaterial, Lieferschwierigkeiten sowie fehlende Transportkapazitäten. Hauptgründe für den starken Anstieg vor allem der Stahl- und Holzpreise, aber auch von vielen anderen für den Bau benötigten Produkte, waren die hohe Nachfrage im In- und Ausland sowie Probleme bei der Versorgung mit Rohstoffen. Die Preissteigerungen sorgten in der Bauwirtschaft für Sorgenfalten. Die Frage der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK), ob die steigenden Rohstoff- und Energiepreise als Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung des eigenen Unternehmens wahrgenommen würden, beantworteten Anfang 2021 noch 35 % der Bauunternehmer mit ja. Ende 2021 waren es dann schon 78 %, die die Lage als bedrohlich empfanden.

Kaum zu kalkulierende Preise

Das Problem, auch für Baugenossenschaft Sindelfingen, liegt auf der Hand: Durch die Dynamik der Preisentwicklung war es fast unmöglich, Angebote seriös zu kalkulieren und abzugeben. Zwei bis drei Jahre dauert es im Normalfall von der Planung bis zur Fertigstellung eines größeren Bauvorhabens. Wenn sich in diesem Zeitraum die Preise so entwickeln wie im Jahr 2021, dann werden die oben erwähnten Befürchtungen der Bauunternehmungen zur Realität. Auch die Baugenossenschaft Sindelfingen könnte bei langlaufenden Projekten unerwartet starke Preissteigerungen nicht an ihre Erwerber/innen weitergeben. Würde die Baugenossenschaft Sindelfingen im Jahr 2021 eine Wohnung zu einem Festpreis anbieten, dann könnte ihr Endpreis bei ihrer Fertigstellung in 2023 deutlich über dem kalkulierten Festpreis liegen. Dieses Vorgehen würde die wirtschaftliche Solidität der Baugenossenschaft Sindelfingen gefährden, da sie auf den unkalkulierbaren Kosten sitzen bliebe.

Zukünftige Projekte der Baugenossenschaft Sindelfingen werden erst dann verkauft, wenn sie fertiggestellt sind

Die beiden hauptamtlichen Vorstände der Baugenossenschaft Sindelfingen, Christian Zeisler und Markus Singer, haben daher im Laufe des Jahres 2021 beschlossen, zukünftige Bauvorhaben erst dann in den Verkauf zu bringen, wenn sie fertiggestellt sind. Dann ist klar, wie hoch die Kosten waren. Ziel ist es, den finalen Finanzierungsbedarf der Erwerberinnen und Erwerber transparent darzustellen und sie so vor dem Risiko teurer Nachfinanzierung zu schützen. Denn es geht in der Summe um viel Geld – sowohl für das Unternehmen als auch für den Endkunden – wie einige Beispiele der dramatischen Preisentwicklung aufzeigen.

Die beiden hauptamtlichen Vorstände der Baugenossenschaft Sindelfingen, Christian Zeisler und Markus Singer, haben daher im Laufe des Jahres 2021 beschlossen, zukünftige Bauvorhaben erst dann in den Verkauf zu bringen, wenn sie fertiggestellt sind. Dann ist klar, wie hoch die Kosten waren. Ziel ist es, den finalen Finanzierungsbedarf der Erwerberinnen und Erwerber transparent darzustellen und sie so vor dem Risiko teurer Nachfinanzierung zu schützen. Denn es geht in der Summe um viel Geld – sowohl für das Unternehmen als auch für den Endkunden – wie einige Beispiele der dramatischen Preisentwicklung aufzeigen.

Preise so stark gestiegen wie noch nie seit 1949

Seit Gründung der Bundesrepublik erfasst das Statistische Bundesamt die Entwicklung der Erzeugerpreise. 2021 sind sie im Jahresdurchschnitt so stark gestiegen wie nie seit 1949.

Seit 1949 sind die Erzeugerpreise noch nie so stark gestiegen, wie im Verlauf des Jahres 2021

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich z. B. Konstruktionsholz um 77,3 % verteuert, Dachlatten um 65,1 % und selbst der Preis für die aus dem Abfallprodukt Sägespäne hergestellten Spanplatten stieg um 23 %.

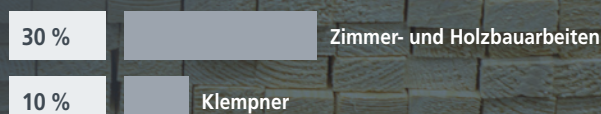
Auch die am Bau benötigten Stahlstäbe waren 53,2 % teurer als 2020, für Stahlmatten mussten 52,8 % mehr bezahlt werden, für die Dämmung waren es 20,7 %, für Kupfer und Kupferlegierungen 26,9 %. Erheblich höher lagen aber auch die Preise für die Bauleistungen, sprich Handwerkerkosten: Zimmer- und Holzbauarbeiten um knapp 30 % und Klempner um 10 % im Vergleich zum Vorjahr.

Entwicklung der Erzeugerpreise



Preisanstieg im Vergleich zu 2021

Entwicklung der Handwerkerkosten



Anstieg der Kosten im Vergleich zu 2021

2021 ließ sich noch nicht abschätzen, ob diese Entwicklung der Beginn eines langfristigen Superzyklus war oder ob es bei einer kurzen Preisrallye bleiben wird. Die Ursachen, wie die verringerten Produktionskapazitäten, große Nachfrage und Probleme mit den Lieferketten, blieben bis Ende 2021 bestehen. Allerdings lässt ein Blick in die Zukunft eher einen Superzyklus vermuten: Die amerikanische Regierung hat ein Infrastrukturprogramm geplant, in das sie in der nächsten Dekade 550 Mrd. Dollar investieren will. Zudem wurde in Deutschland die Energiewende ausgerufen, gleichzeitig ist zu befürchten, dass der Rohstofflieferant China kritische Rohstoffe für die eigene industrielle Fertigung zur Herstellung hochwertiger Produkte einsetzen will. Für die Energiewende werden u. a. seltene Erden für den Stahl von Windrädern, Lithium für Elektromobilität sowie Kupfer und Aluminium für den Ausbau der Stromnetze und der IT-Infrastruktur benötigt. Dies sind alles Produkte, die auch in der Bauwirtschaft gebraucht werden. Das Problem: Die ständig steigende Nachfrage trifft in vielen Teilen des Marktes auf ein knapper werdendes Angebot. Weitere Preissteigerungen könnten die Folge sein.

Fachkräftemangel in der Immobilienbranche erreicht neue Dimension

Die Babyboomer-Generation geht in Rente und bringt die Immobilienbranche gehörig ins Schwitzen. Der Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft treibt schon Stilblüten. So hat der größte deutsche Wohnungsanbieter Vonovia 10 Elektroniker und 5 Gärtner angeworben. Und zwar im kolumbianischen Bogotá! Ab Sommer 2022 sollen sie in Hannover Kabel ziehen und Hecken schneiden. Das zeigt, wie sehr die Branche unter Druck steht. Zudem ist der Bedarf an Fachkräften sehr dringend, da sich die Wohnungswirtschaft in der Transformation befindet. Die Digitalisierung und die Klimawende sind Herausforderungen, die sie nur dann erfolgreich meistern kann, wenn sie erstens die dazu notwendigen Kompetenzen bei den aktuellen Mitarbeitenden bündelt und weiterentwickelt, zweitens Fachkräfte auf dem Arbeitsmarkt für sich gewinnen kann und drittens zukünftige Fachkräfte ausbildet.

Der Fachkräftemangel in der Immobilienwirtschaft war so groß, dass Handwerker aus Südamerika rekrutiert wurden.

Der allgemeine Fachkräftemangel betraf 2021 auch die Baugenossenschaft Sindelfingen. Damit sie z. B. die vorgegebenen Klimaziele erreichen konnte, hat sie wie in jedem Jahr einen Teil ihrer Bestandsgebäude saniert und modernisiert. Dazu benötigte sie viele gute Fachkräfte, vor allem Handwerker und Baufachkräfte. Da diese aber in den Fachbetriebe fehlen, war eine den Planungen entsprechende Ausführung der Arbeiten nicht immer gewährleistet. Gesucht war aber auch Nachwuchs mit einer immobilienwirtschaftlichen Ausbildung für die Arbeit in der Baugenossenschaft Sindelfingen, z. B. für die Mietverwaltung oder in der Immobilienbewirtschaftung.

Daher war es folgerichtig, dass sich die Baugenossenschaft Sindelfingen durch eine strategische Personalentwicklung frühzeitig auf die, aus dem allgemeinen Fachkräftemangel resultierenden Herausforderungen, eingestellt hat. Um ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen modernen Arbeitsplatz und flexible Arbeitszeitmodelle anzubieten, verfügt die Baugenossenschaft Sindelfingen über eine entsprechende technische Infrastruktur. Auf ihrer Basis können ihre Angestellten jederzeit und von jedem Ort aus auf alle relevanten Daten zugreifen – etwa aus dem Homeoffice.

Die Digitalisierung vieler Arbeitsabläufe ist in der Baugenossenschaft Sindelfingen schon länger Alltag

Die Digitalisierung, die bislang von vielen Unternehmen in der Immobilienbranche noch etwas stiefmütterlich behandelt wird, ist bei der Baugenossenschaft Sindelfingen schon länger implementiert und in den Arbeitsalltag integriert. Sie ist sich darüber bewusst, dass dieser Aspekt auch beim Kampf gegen den Fachkräftemangel mitentscheidend für den zukünftigen Erfolg ist. Mit einer modernen IT-Ausstattung erledigen die Mitarbeitenden viele alltägliche Prozesse schneller und effizienter und erhalten dadurch Zeit, sich zum Beispiel mehr um die Belange der Kunden zu kümmern. Anders ausgedrückt: Digitalisierung schafft mehr Freiraum für analoges Arbeiten mit Mietern und Eigentümern. Personalengpässe, die durch den Fachkräftemangel entstehen, sind leichter überbrückbar.

Die Komplexität der Themen innerhalb des Arbeitsalltages in der Wohnungswirtschaft nimmt stetig zu. In der Folge steigen die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen und ihr Team gleichermaßen eingestellt. Themen wie Sozialmanagement und Quartiersarbeit aber auch die angesprochene Digitalisierung, nehmen immer mehr Raum ein. Daher spielt die Fort- und Weiterbildung eine zentrale Rolle. Die Angebote stehen allen Mitarbeitenden zur Verfügung, egal, in welchem Bereich der Baugenossenschaft Sindelfingen sie arbeiten. Auch die Anforderungen an die Auszubildenden und die Ausbildung selbst haben sich verändert. Schon heute bietet das Unternehmen attraktive, zukunftsorientierte, sichere und gut dotierte Arbeitsplätze. Das ist die beste Voraussetzung, um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten.



Visualisierung einer Eigentumswohnung in der Schul-/Schlossgartenstr., Mötzingen



Bauvorhaben Widdumhof, Sindelfingen-Maichingen

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 Bestandes, sowie die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Bereich Verwaltung für Dritte. Das Bauträgergeschäft soll in ausgesuchten Lagen weiterhin betrieben werden.

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

BIP nimmt im Laufe des Jahres ab

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt. Im vierten Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremste. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Arbeitsmarkt robust

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg

im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Teuerungsrate mit 5,0 % auf Rekordhoch

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Liefer-

engpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Bauholzpreise treiben Baupreisentwicklung in die Höhe

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Nettokaltmieten kaum gestiegen

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Baufinanzierung noch günstig

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen An-

stieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

Der Anteil der älteren Personen in der Gesamtbevölkerung nimmt zu

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Anstieg der Wohnungsnachfrage 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.

Eigener Bestand

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war im Jahr 2021 weiterhin ungebrochen vorhanden. Wie in den Jahren zuvor war die Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Bei Mieterwechsel hat die Genossenschaft die Chance ergriffen und notwendige Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt. Die Fluktuation war weiterhin sehr gering.

In der Erlenstraße wurde im Spätsommer mit dem Abbruch der Bestandsgebäuden begonnen. Die Maßnahme wurde zum Ende des Geschäftsjahres erfolgreich beendet. Somit

konnte sichergestellt werden, dass wir im Frühjahr 2022 mit den Baumaßnahmen beginnen können. Für unser Bauvorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft von unserem Firmensitz, der Ziegelstraße, wurde die endgültige Baugenehmigung im IV Quartal 2021 erteilt. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2022 mit dem Abriss der Altgebäude starten.

Zum 31.12.2021 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 410 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 442 Garagen und Stellplätzen.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftszweig der Baugenossenschaft Sindelfingen eG wird durch die 100 % Tochter, der A&R Hausverwaltung GmbH betrieben. Das vergangene Geschäftsjahr war weiterhin davon geprägt, die strategische Ausrichtung seit Implementierung der Gesellschaft konsequent fortzuführen. Sämtliche Verwaltungen bis auf eine sind zwischenzeitlich von der Baugenossenschaft auf die Hausverwaltungsgesellschaft übertragen worden.

Durch diese Maßnahmen bündeln wir die notwendige Fachkompetenz und Erfahrung in einem Unternehmen. Damit

begegnen wir den stetig steigenden qualitativen Ansprüchen und Rahmenbedingungen an eine Hausverwaltung. Die notwendige Investition und qualitative Veränderung bei unserem Personal wurden im Berichtsjahr durch die Gesellschaft getätigt. Damit wurde das Fundament für eine erfolgreiche Zukunft gelegt.

Veränderungen bringen in erster Linie Aufwand mit sich, deshalb sind wir mit einem ausgeglichenen Ergebnis aus dem Geschäftsjahr zufrieden.



Ostansicht von der Schlossgartenstraße, Mötzingen



Mötzingen Schul-/Schlossgartenstraße

In Mötzingen, Schul-/Schlossgartenstraße, ist im Jahr 2019 mit dem Bau eines Betreuungszentrums begonnen worden. Erstellt werden zum Verkauf vierzehn Eigentumswohnungen und eine Arztpraxis sowie eine Tagespflege, eine Wohngruppe und drei Apartments. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit insgesamt 22 Stellplätzen. In einer Bauherrengemeinschaft wurden für die Gemeinde Mötzingen ein Speisesaal und ein Gemeindebüro mit erstellt. Im Jahr 2021 wurden die Einheiten an die Eigentümer übergeben. Im Verkauf befinden sich noch 3 Einheiten, welche wir im Jahr 2022 noch an den Markt bringen wollen. Die Fertigstellung des Gesamtojektes ist für das Frühjahr 2022 geplant.



Bauvorhaben Widdumhof, Sindelfingen-Maichingen



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. Im Jahr 2021 konnten die drei Reihenhäuser an den Käufer übergeben werden. Die 4 Wohnungen in der Scheune werden im Frühjahr 2022 an den Investor übergeben. Wir konnten mit ihm einen Vertrag abschließen zur Übernahme der Immobilie in die Verwaltung für Dritte.





Tiefenbronn-Lehningen

Hier entstehen zwei Doppelhäuser, fünf Eigentumswohnungen, eine EMILIA in Zusammenarbeit mit der „Stiftung Innovation & Pflege Sindelfingen“ und fünf Mietwohnungen für den Bestand der Genossenschaft. In 2021 wurde das Gelände zur Baureife geführt, damit im Sommer 2022 mit dem Bau begonnen werden kann.



Stuttgart Bopserwaldstr. 16

Es entstehen in guter Lage von Stuttgart sieben Eigentumswohnungen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro G & B Architekten errichtet die Baugenossenschaft Sindelfingen einen modernen Neubau – ein echtes Solitär – auf einem 1.334 m² großen Grundstück in bester Wohnlage von Stuttgart. Im Jahr 2021 konnten vier Wohnungen notariell verkauft werden. Für die weiteren drei Wohnungen gehen wir von einem Verkauf im Jahr 2022 aus.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

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 1.453.533,93 auf nun Euro 50.339.929,66. Von der Bilanzsumme entfallen TEuro 33.672,6 auf das Anlagevermögen und TEuro 16.667,3 auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug das Eigenkapital TEuro 18.483,7. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 34,6 % auf 36,7 % gestiegen. Diese Kennzahl ist für die Genossenschaft ein wichtiges Steuerungsinstrument. 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 65,6 % 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 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 3.656.221,80 auf Euro 3.722.014,96 gestiegen. Hier spiegelt sich die Mieterhöhungen aus 2021 wider. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen Euro 505.827,82 (2020 Euro 423.861,11) investiert.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung und Baubetreuung) sind von Euro 186.967,28 in 2021 auf Euro 107.141,32 planmäßig gesunken.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2021 Umsätze in Höhe von 8.499.780,00, (2020 Euro 24.229,06) realisiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.648.391,26 (2020 Euro 727.331,63) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in die gesetzliche Rücklage von Euro 165.000,00 und einer Vorwegzuführung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von Euro 1.470.000,00 ergibt sich ein Bilanzgewinn 2021 in Höhe von Euro 124.914,60 (davon Gewinnvortrag aus 2020 Euro 111.523,34).

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2021 bei 8,9 % (im Vorjahr 4,3 %). Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 4,5 % (im Vorjahr bei 2,8 %). Bei einem Cashflow von rund Euro 2,5 Mio. (im Vorjahr Euro 1,4 Mio.) ergibt sich ein EBITDA von Euro 3,4 Mio. (im Vorjahr Euro 2,0 Mio.). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2021 rund Euro 0,3 Mio. (im Vorjahr Euro 1,17 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 2021 waren Fertigstellungen von Neubaubjekten bei der Baugenossenschaft zu verzeichnen.

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. Ebenfalls müssen wir uns auch im Jahr 2022 auf weitere Preissteigerungen bei der Erstellung unserer Objekte einstellen. Durch die anhaltende Coronapandemie wird es weiterhin zu Lieferengpässen und Produktionseinschränkungen durch Handwerker ausfälle kommen. Einhergehende Bauzeitverzögerungen können damit nicht ausgeschlossen werden, die zu Mehrkosten mannigfaltiger Art führen können. Ebenfalls müssen wir die Anzeichen einer steigenden Inflation in unseren Entscheidungen berücksichtigen. Steigt die Inflation tatsächlich wie derzeit weithin an, müssen auch die Zinsen diesen Weg beschreiten, was die Finanzierungen teurer macht. Davon sind wir, wie auch



unsere Kunden betroffen. Für das Anlage-Portfolio bedeutet diese Entwicklung aber auch, dass reale Vermögenswerte in der Betrachtung wichtiger werden.

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 Nachdem wir uns weiterhin in einem Vermietermarkt bewegen, ist die Vermietung von Wohnraum weiterhin bestens gegeben. Da es sich um eine nachhaltige Entwicklung handelt, sind die geplanten Investitionen in der Erlenstraße und Ziegelstraße sinnvoll und wichtig für die weitere Entwicklung der Baugenossenschaft.

Bei Wohnungen aus langjährigen Mietverhältnissen besteht im Rahmen der Mieterwechsel ein zunehmender Modernisierungsaufwand. Die weiterhin anhaltenden Baupreissteigerungen sind hierbei die größte Herausforderung. Die Investition kann durch Mieterhöhungen in einem vernünftigen wirtschaftlichen Zeitraum nicht mehr refinanziert werden. Die Folge hieraus ist der Rückgang der Rentabilität. Erschwerend hinzu kommt noch, dass sich der jeweilig gültige Mietspiegel nicht in derselben Dynamik entwickelt wie die Baupreise. Dieser Effekt spiegelt sich dann auch bei Neubauprojekten wider.

Ein weiteres schwieriges Unterfangen ist die Beschaffung von geeigneten Bauflächen zu wirtschaftlich vernünftigen Kaufpreisen. Hierbei kommt der Genossenschaft zugute, dass sie sich seit über 100 Jahren im Geschäftsgebiet als nachhaltiger und fairer Partner bewegt. Dies lässt uns zuversichtlich sein, damit wir es weiterhin schaffen werden, im Sinne des genossenschaftlichen Grundgedankens, bezahlbaren Wohnraum für den Mittelstand unserer Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Baugenossenschaft Sindelfingen bietet mit ihrer Tochter der A&R Hausverwaltung Wohnungseigentümern einen umfassenden Verwaltungsservice an, der sich sowohl auf den kaufmännischen als auch auf den technischen Bereich erstreckt. Damit kommen wir unserem Anspruch „Alles aus einer Hand, Rund um die Immobilie“ sehr nahe. Denn neben den Geschäftsfeldern Vermietung, Bauträgertätigkeit und Vertrieb ist nachgelagert eine gut funktionierende Hausverwaltung elementar. Die getätigten Investitionen in unser Personal werden sich dabei positiv auf die Leistungsfähigkeit der Verwaltung niederschlagen.

Investition bedeutet auch Wachstum. Das Marktumfeld lässt dies nach unserer realistischen Einschätzung und Erkenntnisse auch zu. Deshalb sehen wir zuversichtlich in eine stabile und wirtschaftlich gute Zukunft für diesen Geschäftszweig der Genossenschaft.

Vertrieb

Aktuell bestimmt den Immobilienmarkt eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern. In Anbetracht der nachhaltigen Veränderung der Lebensstile werden auch die klassische Eigentumswohnung weiterhin ein gefragtes Gut sein. Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Beetreuten Wohnen in Mötzingen spiegeln die Veränderung der Alterspyramide wider. Dieser Nachfrageboom ist nach unserer Einschätzung weiterhin ungebremsst gegeben.

Mit unseren Bauvorhaben in Lehningen-Tiefenbronn, Grafenau und Gäufelden werden wir Immobilien für den Vertrieb erstellen. Auch das Zusammenspiel der Bereiche Verwaltung, Vermietung und Vertrieb bietet Vertriebschancen und Synergien. Um dieses Geschäftsfeld erfolgreich zu gestalten ist es wichtig, ein entsprechendes Immobilienangebot vorhalten zu können.



Nordwestansicht von der Schulstraße gesehen, Visualisierung Bauvorhaben Mötzingen

Prognosen

Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis konnte im Geschäftsjahr übertroffen werden. Dies wurde insbesondere mit Steigerungen bei den sonstigen Erträgen und ungeplanten Zinserträgen realisiert.

Für das Jahr 2022 ist mit geringeren Verkaufserlösen zu rechnen, da die Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben im Jahr 2023 erfolgen wird.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Geschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lässt für 2022 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von Euro 1,3 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 Größen 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 bei der Erstellung von Bauvorhaben sehen wir Beeinträchtigungen. Durch die anhaltende Corona-Pandemie wird es weiterhin zu Lieferengpässen und Produktionseinschränkungen durch Handwerker ausfälle kommen. Trotz Pandemie bewegen wir uns bei Mietausfällen auf niedrigem Niveau. Hier richtet sich unser Augenmerk insbesondere auf die Vermietungssituation im Gewerbesegment.

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

Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist auch im schwierigen Jahr 2021 auf Erfolgskurs geblieben. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war genauso hoch wie in den Jahren davor. Das konnte nur durch den motivierten und engagierten Einsatz sowie die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten gelingen.

An erster Stelle bedanken wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr. Wegen der Corona-Pandemie musste in der 2. Lockdown-Phase Anfang 2021 ein wechselseitiger Einsatz im Homeoffice durchgeführt werden. Unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen die gute und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder aufrecht zu erhalten, war eine besondere Leistung. Durch seine ausgezeichnete Arbeit und sein großes Engagement hat das Team in ganz wesentlichem Umfang zum wirtschaftlichen Erfolg der Baugenossenschaft Sindelfingen beitragen.

Des Weiteren bedanken wir uns bei Mitgliedern der Geschäftsorgane und allen Partnern für deren konstruktive, fachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Die Mitglieder des Gremiums standen uns jederzeit mit Rat und Tat zur Seite und trugen somit wesentlich zum Erfolg des Geschäftsjahres 2021 bei.

Unser Dank geht auch an unsere Mitglieder, Geschäftspartner und Kunden, den Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren. Wir freuen uns auf weitere Jahre der erfolgreichen Zusammenarbeit.

Dank unseres Erfolgs im Jahr 2021 blicken wir auch weiterhin mit großem Optimismus und viel Vorfreude in die Zukunft. Wir sind überzeugt, dass wir den eingeschlagenen Weg gemeinsam erfolgreich weitergehen können und bedanken uns für Ihre Treue.

Für **50 Jahre** Treue
danken wir 16 Mitgliedern.

Für **25 Jahre** Treue
danken wir 23 Mitgliedern.

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

Johannes Alex	Gerhard Joneleit
Barbara Brüggemann	Ahmet Karakurt
Irmgard Eggebrecht	Erich Klein
Klaus Ernst	Trude Köbele
Gertrud Fiedler	Rudolf Lindner
Maria Gehrlach	Wolfgang Mende
Ingeborg Hamm	Manfred Perske
Elfriede Hentschel	Emil Rogg
Dieter Hülle	Heidi Schneider
Dorothea Jendrzewski	Fritz Werner

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



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.174,00	24.258,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	14.907.629,18		15.555.301,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.841.910,69		17.167.774,69
Grundstücke ohne Bauten	226.921,15		226.921,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.237,00		120.206,00
Anlagen im Bau	0,00		1.606.311,76
Bauvorbereitungskosten	963.721,31	33.056.419,33	745.302,42
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		613.973,94
Andere Finanzanlagen	1.014,79	614.988,73	1.014,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		33.672.582,06	
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.000.065,57		4.928.857,20
Bauvorbereitungskosten	1.886.450,83		1.452.024,29
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.717.072,66		4.110.917,04
Unfertige Leistungen	940.027,34		900.658,66
Andere Vorräte	6.708,25		5.238,74
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.550.324,65	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.711,85		29.339,86
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.189.638,53		202.963,28
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.851,79		26.239,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.488,28		47.703,87
Sonstige Vermögensgegenstände	412.498,83	1.697.189,28	495.158,50
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.393.712,42	3.393.712,42	596.172,51
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	26.121,25		30.058,69
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	26.121,25	0,00
BILANZSUMME		50.339.929,66	48.886.395,73

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.723,55		48.622,80
der verbleibenden Mitglieder	1.131.426,66		1.143.350,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.157.150,21	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 9.469,79 (VJ EURO 15207,03)			
Kapitalrücklage		4.142,38	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.132.613,72		1.967.613,72
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 165.000,00 (VJ EURO 73.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	12.776.695,67		11.306.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 1.470.000,00 (VJ EURO 650.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	17.197.481,79	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	111.523,34		154.352,09
Jahresüberschuss	1.648.391,26		727.331,63
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.635.000,00	124.914,60	723.000,00
EIGENKAPITAL insgesamt		18.483.688,98	
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	834.076,00		835.296,00
Steuerrückstellungen	150.922,06		224.866,87
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	752.000,00		799.000,00
Sonstige Rückstellungen	2.155.707,07	3.892.705,13	620.826,79
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.227.787,36		26.717.655,49
Erhaltene Anzahlungen	2.180.871,73		2.122.217,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.985,44		57.790,36
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.619,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.894,19		518.846,95
Sonstige Verbindlichkeiten	93.363,62	27.949.902,34	63.122,61
- davon aus Steuern EURO 25.873,47 (VJ EURO 12.419,15)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 1.807,60 (VJ EURO 3.629,87)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		13.633,21	6.957,55
BILANZSUMME		50.339.929,66	48.886.395,73

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.614.910,89		4.528.922,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.499.780,00		24.229,06
c) aus Betreuungstätigkeit	131.141,32		210.967,28
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	401.821,38	13.647.653,59	359.224,76
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.540.794,80	2.279.128,18
Sonstige betriebliche Erträge		749.486,85	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.231.454,66		1.310.110,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.880.987,94		2.720.446,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.133,31	7.167.575,91	29.200,47
ROHERGEBNIS		5.688.769,73	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.140.197,77		1.164.584,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	256.099,85	1.396.297,62	137.922,17
- davon für Altersversorgung EURO 36.591,88 (VJ EURO -73.437,83)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	803.580,16	803.580,16	733.039,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		760.623,43	390.741,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,25		32,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.125,75	43.147,00	285.701,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung EURO 18.579,00 (VJ EURO 24.648,00)	617.707,80	617.707,80	657.498,88
Steuern von Einkommen und Ertrag		406.039,73	161.822,19
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.747.667,99	816.747,26
Sonstige Steuern		99.276,73	89.415,63
JAHRESÜBERSCHUSS		1.648.391,26	727.331,63
Gewinnvortrag		111.523,34	154.352,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.635.000,00	723.000,00
BILANZGEWINN		124.914,60	158.683,72

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 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.

Erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten für Computersoftware wurden genutzt.

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 940.027,34 (Vorjahr EURO 900.658,66) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EURO 2.943,75 (Vorjahr EURO 22.990,60) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 237.992,46 (Vorjahr EURO 168.170,80) 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 44.431,00 (Vorjahr EURO 61.280,00).

Anlagespiegel 2021

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungs-/kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.503,70	7.064,00				
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	23.846.767,17		338.905,51			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.605.699,85					
Grundstücke ohne Bauten	392.842,31					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446.518,82	88.888,16				
Anlagen im Bau	1.606.311,76			-1.606.311,76*		
Bauvorbereitungskosten	745.302,42	218.418,89				
Sachanlagen insgesamt	47.643.442,33	307.307,05	338.905,51	-1.606.311,76	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	48.294.934,76	314.371,05	338.905,51	-1.606.311,76*	0,00	

* = aus dem Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel 2021

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		Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.227.787,36 (26.717.655,49)	4.467.685,73 (7.138.366,50)	7.827.491,52 (7.638.824,08)	12.932.610,11 (11.940.464,91)	25.227.032,27 (26.716.897,70)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.180.871,73 (2.122.217,43)	2.180.871,73* (2.122.217,43)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.985,44 (57.790,36)	53.985,44 (57.790,36)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (2.619,82)	0,00 (2.619,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.894,19 (518.846,95)	393.894,19 (518.846,95)				
Sonstige Verbindlichkeiten	93.363,62 (63.122,61)	93.363,62 (63.122,61)				
Gesamtbetrag	27.949.902,34 (29.482.252,66)	7.189.800,71 (9.902.963,67)	7.827.491,52 (7.638.824,08)	12.932.610,11 (11.940.464,91)	25.227.032,27 (26.716.897,70)	

* = steht zur Verrechnung an

GPR = Grundpfandrecht

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	43.567,70	12.245,70	30.148,00			42.393,70	1.174,00	24.258,00
	23.507.861,66	8.291.466,06	354.711,00	45.944,58		8.600.232,48	14.907.629,18	15.555.301,11
	20.605.699,85	3.437.925,16	325.864,00			3.763.789,16	16.841.910,69	17.167.774,69
	392.842,31	165.921,16				165.921,16	226.921,15	226.921,15
	535.406,98	326.312,82	92.857,16			419.169,98	116.237,00	120.206,00
	0,00					0,00	0,00	1.606.311,76
	963.721,31					0,00	963.721,31	745.302,42
	46.005.532,11	12.221.625,20	773.432,16	45.944,58		12.949.112,78	33.056.419,33	35.421.817,13
	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
	46.664.088,54	12.233.870,90	803.580,16	45.944,58		12.991.506,48	33.672.582,06	36.061.063,86

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 31.12.2021 EURO 1,090 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 ist, 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 355.034,28 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 367.039,07 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 299.482,14 für die Auflösung von Rückstellungen enthalten. Ebenso wurden EURO 65.162,79 ausgebucht, da Firmen alte Verbindlichkeiten nicht mehr angefordert haben.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden EURO 25.158,54 für weitere Baukosten für verkaufte Objekte aus dem Vorjahr ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Abbruchkosten in Höhe von EURO 234.631,56 enthalten.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	1185
Zugang	2021	19
Abgang	2021	52
Ende	2021	1152

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 11.923,51 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 17.420,00 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.140.880,00.

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	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1		13
	16	3	14

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler

Peter Röhm
bis 31.03.2021

Markus Singer
ab 01.04.2021

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Karlheinz Sanwald
Aufsichtsratsvorsitzender

Monika Müller
stellvertretende Vorsitzende

Rolf Schneider
bis 31.12.2021

Helmut Pirschke

Steffen Müller

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 7,039 Mio (Vorjahr EURO 9,831 Mio).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben 7.371.000,00 EURO

Der Vorstand:

Sindelfingen, 04. Februar 2022



Christian Zeisler



Markus Singer

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 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,

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 2021 bzw. im 1. Quartal 2022 zu geben.

Aufsichtsratsstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Bewältigung seiner Aufgaben und Herausforderungen des Jahres 2021 nach Kräften unterstützt. Auch in 2021 begleitete uns das gesamte Jahr das Thema 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 2021 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.

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. Die besonderen Herausforderungen der Coronapandemie waren ebenfalls Gegenstand unserer Beratungen.

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.

Beratungen zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss 2021 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 16.03.2022 unter Zuschaltung per Videokonferenz 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 31.12.2021 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: Aus dem Aufsichtsrat ist zum 31.12.2021 und auf eigenen Wunsch Herr Rolf Schneider ausgeschieden. Herr Schneider befürchtete im Rahmen seiner sonstigen Tätigkeiten Interessenskonflikte mit seinen Aufgaben aus dem Aufsichtsratsmandat und wollte diesen durch seinen Rücktritt entgegenreten. Wir bedauern seine Entscheidung, schätzen jedoch seine Weitsicht und bedanken uns sehr für seine jahrelange, kompetente und wertgeschätzte Arbeit im Aufsichtsrat stets zum Wohl unserer Baugenossenschaft. Wir wünschen ihm alles Gute.

Der Aufsichtsrat besteht damit derzeit aus 4 Personen.

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 11.05.2022 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgendes Aufsichtsratsmitglied turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Herr Karlheinz Sanwald

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

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Auch das Jahr 2021 wird weltweit als Coronapandemiejahr in die Geschichtsbücher eingehen. Die daraus entstandenen Herausforderungen für Gesellschaft und Wirtschaft sind anhaltend prägnant und erheblich. Vorstand und Mitarbeiter haben das dadurch nachhaltig veränderte Marktumfeld erfolgreich bewältigt und zur weiteren Stärkung der Genossenschaft mit Augenmaß im Berichtsjahr genutzt. Neben dem weiter erfolgreichen Bauträgergeschäft über die Fort-

entwicklung bereits in den Vorjahren begonnener Projekte fanden auch weitere Optimierungsentscheidungen im Immobilieneigenbestand der Genossenschaft ihre Fortführung. Die Bündelung der Wohnungseigentumsverwaltung über unser Tochterunternehmen A&R Hausverwaltung GmbH ist zum Jahresende 2021 bis auf ein Hausverwaltungsmandat abgeschlossen.

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 2021 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 haben sich in 2022 erfreulicherweise durch zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigungen und erfolgte oder kurzfristig anstehende Baubeginne gelöst. Dies wird sich auch in 2022 bilanziell im Ergebnis positiv auswirken.

Trotz einem schwierigeren Marktumfeld liegt das erwirtschaftete Ergebnis in

2021 erfreulicherweise 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 Vorständen Christian Zeisler, Peter Röhm und Markus Singer für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG Dank und Anerkennung aus.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Sindelfingen, im April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karlheinz Sanwald'. The signature is fluid and cursive, with a large, stylized 'K' and 'S'.

Karlheinz Sanwald
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Kontakte



BAUGENOSSENSCHAFT

Sindelfingen



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
Prokuristin ab 01.04.2022
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



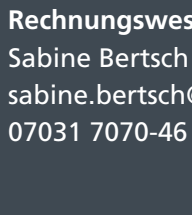
Projektmanagement
Marius Kress
marius.kress@bgsifi.de
07031 7070-52



Bauprojektleitung
Kai Nüßgen
kai.nuessgen@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



Verwaltung / Sekretariat
Tatjana Wendelin
tatjana.wendelin@bgsifi.de
07031 7070-16



Buchhaltung
Carmen Mienhardt
carmen.mienhardt@bgsifi.de
07031 7070-37



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
Uwe Aulehla
aulehla@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-50



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



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



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



Backoffice
Brigitte Schreiber-Bauer
schreiber-bauer@
ar-hausverwaltung.de
07031 7070-39



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



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
www.bgsifi.de