



2022

Organe der Genossenschaft 2

Vorwort 3

Lagebericht:

Grundlagen der Genossenschaft 4

Wirtschaftsbericht,
Gesamtwirtschaftliche Lage 4

Eigener Bestand 6

Wohnungsverwaltung für Dritte 6

Neubau und Verkauf 7

Wirtschaftliche Lage
des Unternehmens 10

Chancen und Risiko- /
Prognosebericht 10

Risikoberichterstattung 11

Jubiläen, Dank 12

Verstorbene Mitglieder 13

Jahresabschluss 2022 14

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen 21

Mitgliedschaften in Verbänden 21

Bericht des Aufsichtsrats 22



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 100. ordentliche Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 10. Mai 2023, statt. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Einladung.

Aufsichtsrat

Karlheinz Sanwald
Stellv. Vorstandsvorsitzender i. R.
der Vereinigten Volksbanken eG
Vorsitzender

Monika Müller
Kaufmännische Angestellte
Stellvertretende Vorsitzende

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,

wieder liegt ein Geschäftsjahr hinter uns, welches wir nicht als normales Geschäftsjahr bezeichnen können. Die seit dem ersten Quartal 2020 andauernde Corona-Pandemie wurde im Verlauf des Jahres 2022 schwächer und der gewohnte Alltag konnte wieder von Zeit zu Zeit einziehen. Somit wären die Voraussetzungen für ein übliches Geschäftsjahr von den äußeren Rahmenbedingungen gegeben gewesen.

Mit dem militärischen Überfall von Russland in die Ukraine im Februar 2022 wurde jedoch die Normalität jäh gestoppt. Kriegsängste, deutliche Verteuerung von Energie und Lebensmittel, trieben die Inflation massiv an. In Folge dessen versuchte die Europäische Zentralbank durch Zinserhöhungen den Anstieg der Inflation einzubremsen. Die Verteuerung von Baustoffen, höhere Lohnabschlüsse und die bis zu vierfache Verteuerung von Fremdkapital sind Komponenten, welche für die Bauwirtschaft nicht förderlich waren. Der Vertrieb von Neubauimmobilien brach bis auf wenige Ausnahmen komplett ein. Die ganze Immobilienbranche hat sich somit nach sehr guten Jahren mit einem veränderten Marktumfeld auseinander zu setzen. Die Reaktionen verliefen sehr unterschiedlich. Viele Marktteilnehmer stellten sämtliche Bauaktivitäten ein und neue Vorhaben wurden auf Eis gelegt. Andere haben ihre begonnen Bauten weiterverfolgt. Der Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG hat sich bei seinen Bauvorhaben in der Erlenstraße in Sindelfingen, in der Mülhausener Straße in Tiefenbronn und bei dem Objekt Bopserwaldstraße in Stuttgart dazu entschieden, die Fertigstellung weiter in Angriff zu nehmen. Bei neuen Objekten, bei denen wir uns im Planungsstatus befinden, werden wir erst dann beginnen, wenn wir von einer relativen hohen Kostensicherheit ausgehen können sowie bei Verkaufsobjekten einen hohen Vertriebsabsatz erzielt haben.

Der Vermietungsmarkt ist weiterhin vom knappen Angebot bestimmt. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr hoch. Neben dem bisherigen Kundenkreis bewerben sich zwischenzeitlich Wohnungssuchende, die in der Vergangenheit ihre Immobilienfrage mit Eigentum beantwortet haben. Die hohen Gestehungs- und Finanzierungskosten tragen hierzu bei.

Trotz der immensen Herausforderung an die Immobilienbranche, wird die Baugenossenschaft Sindelfingen eG weiterhin als stabiles Wohnungsunternehmen in der Region aktiv sein. Neben unserer gesunden und gewachsenen Struktur können wir die anstehenden Aufgaben mit sehr guten Mitarbeitenden bewältigen. Ihnen gilt für das Geleistete im vergangenen Geschäftsjahr unser herzlichster Dank.

Sindelfingen, April 2023



Bauvorhaben Ziegelstr 5 +7, Innenhof (Visualisierung)

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5% auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und

Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd., dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6% (Vorjahr 3,7%) wieder ein.

Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd., dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6% (Vorjahr 3,7%) wieder ein.

Zinssatz für Baufinanzierungen auf fast 4 Prozent

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jäh-

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jäh-



Bauvorhaben Erlenstraße (Visualisierung)

rige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Preisrückgang bei Bestandsimmobilien

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4%, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet.

Nachfrage an Mietwohnungen wird steigen

Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

BIP 2022 höher als erwartet

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Höchster Stand der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3%. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Mehr Einwohner durch Zuzüge

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

5,6 Mio. Haushalte bis 2024

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.



Bauvorhaben Erlenstraße

Eigener Bestand

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war im Jahr 2022 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 wurden die Bauarbeiten im Frühjahr 2022 begonnen und verlaufen bisher planmäßig. Für unser Bau-

vorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft von unserem Firmensitz, der Ziegelstraße, wurde die Altsubstanz abgerissen. Die Umsetzung des Projekts werden wir im Zusammenhang mit der derzeitigen Kostensteigerung sorgfältig planen. Ein möglicher Baubeginn wurde noch nicht festgelegt.

Zum 31.12.2022 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 406 Wohnungen, 45 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 weiter getätigt. Dies führte zu höheren Personalkosten, so dass wir im Geschäftsjahr die Aufwendung durch die Erlöse nicht komplett decken konnten. Das negative Jahresergebnis kann durch den Gewinnvortrag gut getragen werden.



Schul-/Schlossgarten (Visualisierung)



Mötzingen Schul-/Schlossgartenstraße

In Mötzingen, Schul-/ Schlossgartenstraße sind im Berichtsjahr bis auf eine Einheit alle Einheiten verkauft und übergeben worden. Die letzte Einheit wird aktuell zu einer Arztpraxis umgebaut und wird von der Gemeinde Mötzingen erworben.



Sindelfingen-Maichingen Widdumhof

Das denkmalgeschützte Objekt Widdumhof wurde komplett an den Investor übergeben. Die Verwaltung der Immobilie wird durch uns dargestellt.

Renningen-Malmsheim Renninger Straße 9

In diesem Bauvorhaben steht noch eine Gewerbeinheit zum Verkauf bereit. Aktuell wird der Umbau in Lofts vorbereitet.



Tiefenbronn-Lehningen

Im Sommer 2022 konnten wir mit der Baumaßnahme beginnen. Hier entstehen zwei Doppelhäuser, eine EMILIA in Zusammenarbeit mit der „Stiftung Innovation & Pflege Sindelfingen“ und 10 Wohnungen, davon fünf im geförderten Wohnungsbau für den Bestand der Baugenossenschaft. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig.



Stuttgart Bopserwaldstr. 16

In guter Lage von Stuttgart entstehen sieben Eigentumswohnungen, wovon fünf bereits notariell verkauft sind. Im Berichtsjahr konnten wir mit den Bauarbeiten beginnen. Bis zum Ende des Kalenderjahres verliefen die Bauarbeiten ordentlich.

Simmozheim Schiller-Areal

Die Planungen sind abgeschlossen und das Baugesuch kann eingereicht werden. Der Vertrieb wurde gestartet. Je nach Zuspruch werden wir das Bauvorhaben Mitte des Jahres 2023 starten.



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 2.005.509,61 auf nun Euro 52.345.439,27. Von der Bilanzsumme entfallen Euro 37.474.238,25 auf das Anlagevermögen und Euro 14.849.017,21 auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.22 betrug das Eigenkapital Euro 19.418.692,52. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 36,7% auf 37,1% leicht gestiegen. Weiterhin ist die Eigenkapitalquote für uns ein wichtiges Steuerungsinstrument. Wir sind darauf bedacht diese Quote über 25% zu halten. Die aktuelle Kapitalausstattung ermöglicht uns weiterhin zu wachsen. Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 70,5% 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 Skontozahlungen 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 Jahren 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 Sollmieten von Euro 3.771.991,09 auf Euro 3.838.394,04 gestiegen. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen Euro 548.239,65 (Vorjahr Euro 505.827,82) investiert.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Baubetreuung, WEG- und Mietverwaltung) sind von Euro 107.141,32 planmäßig auf Euro 49.102,06 gesunken.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2022 Umsätze in Höhe von Euro 5.468.477,97 (Vorjahr Euro 8.499.780,00) realisiert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.000.143,67 (Vorjahr Euro 1.648.391,26) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführen in die gesetzliche Rücklage von Euro 100.014,37 und einer Vorwegzuführen in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von Euro 700.000,00 ergibt sich unter Berücksichtigung vom Gewinnvortrag in Höhe von Euro 79.180,59, ein Bilanzgewinn von Euro 279.309,89.

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2022 bei 5,2% (Vorjahr 8,9%). Die Gesamtkapitalrentabilität fällt mit 2,9% geringer als im Vorjahr (4,5%) aus. Bei einem Cashflow von rund 1,7 Mio. (VJ Euro 2,5 Mio.) ergibt sich ein EBITDA von Euro 2,3 Mio. (VJ Euro 3,4 Mio.). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen Euro 3,7 Mio. und sind somit deutlich höher als im Vorjahr. Die Rentabilität der Genossenschaft ist stark durch das Bauträgergeschäft 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 Die Nachfrage nach Neubauwohnungen für den Kapitalanleger ist im Geschäftsjahr 2022 komplett eingebrochen. Durch die hohen Baupreise verbunden mit der Steigerung von Kreditzinsen werden keine ausreichenden Renditen mehr erzielt, um in dieser Assetklasse zu investieren.

Eigennutzer konzentrieren sich verstärkt auf Gebrauchtimobilien, welche aktuell einen Rückgang im Preisniveau zu verzeichnen haben.

Bei unserem Bauvorhaben in der Bopserwaldstraße in Stuttgart sind 5 der 7 Wohnungen notariell verkauft. Aktuell ruht die Baumaßnahme aufgrund einer behördlichen Anordnung. Das erforderliche Nachtragsgesuch wurde eingereicht. Laut Schriftverkehr mit der Behörde kann aufgrund Kapazitätsengpässen beim Personal die Dauer der Genehmigungsphase nicht definiert werden. Die zugesicherten Übergabetermine sind somit nicht einzuhalten, Verzugsschäden sind nicht auszuschließen.

In Tiefenbronn-Lehningen haben wir noch nicht mit dem Vertrieb der Wohnungen und Doppelhaushälften begonnen. Dieser soll erfolgen, wenn wir hohe Kostensicherheit erreicht haben. Bei fehlendem Verkaufserfolg werden die Einheiten ins Anlagevermögen der Baugenossenschaft übergehen.

Ein weiteres Risiko sehen wir in den weiterhin steigenden Baupreisen und fehlenden Handwerkerkapazitäten. Wie lange die Phase der zurückhaltenden Nachfrage andauern wird, ist schwer einzuschätzen. Nachdem Wohnraum weiterhin in unserem Geschäftsgebiet ein knappes Gut ist, wird die Erholungsphase und somit die Nachfrage nach neuem Wohnraum in einem kürzeren Zeitfenster stattfinden als in wirtschaftlich schwächeren Regionen.

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 unserer Genossenschaft.

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.

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.

Die gestiegenen Energiepreise aufgrund des Ukraine-Konflikts führen zu Mehrbelastung für unsere Mieter in einem nicht unerheblichen Maß. Daraus könnte das latente Risiko von Zahlungsverzögerungen oder Ausfällen entstehen und somit die Liquidität der Genossenschaft, bzw. bei Ausfall den Ertrag belasten. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind keine nennenswerten Vorgänge bekannt.

Wohnungs- verwaltung 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 Erkenntnis auch zu. Die größte Herausforderung für diesen Geschäftsbereich ist gutes Personal zu halten und neu zu rekrutieren.

Prognosen

Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis konnte im Geschäftsjahr nicht ganz erzielt werden.

Für das Jahr 2023 plant die Genossenschaft keine Verkaufserlöse aus Bauträgertätigkeit, da die Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben erst im Jahr 2024 erfolgen wird.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Geschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lässt für 2023 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von Euro 0,1 Mio. € erwartet. Demzufolge ist im Jahr 2023 mit einem Rückgang der finanziellen Leistungsindikatoren zu rechnen.

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

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.

Sindelfingen, den 28. Februar 2023



DANK

Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist auch im schwierigen Jahr 2022 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. Durch ihre ausgezeichnete Arbeit und großes Engagement hat das Team ganz im wesentlichen 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 2022 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 2022 blicken wir auch weiterhin mit Optimismus 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 4 Mitgliedern.

Für **25 Jahre** Treue
danken wir 32 Mitgliedern.

Nachruf

Mit großer Betroffenheit und in Trauer müssen wir von unserem ehemaligen Vorstandsmitglied

Herrn Günther Stuible

Abschied nehmen.

Herr Stuible hat 27 Jahre als Vorstandsmitglied erfolgreich Verantwortung für unsere Genossenschaft übernommen. Seine kollegiale und offene menschliche Art war bei unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitern und in unseren Gremien sehr geschätzt.

Wir werden Herrn Günther Stuible stets in guter Erinnerung behalten.

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

Walter App

Georg Eichhorn

Ilse Gräter

Gert Hinkelmann

Dr. Werner Högerle

Lilli Kauf

Ivan Obradov

Irmlinde Schefzik

Johanna Woller

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.836,00	1.174,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.703.508,38		14.907.629,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.516.046,69		16.841.910,69
Grundstücke ohne Bauten	260.273,59		226.921,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.513,00		116.237,00
Anlagen im Bau	5.882.356,72		0,00
Bauvorbereitungskosten	375.415,14	36.851.113,52	963.721,31
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		613.973,94
Andere Finanzanlagen	1.314,79	615.288,73	1.014,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		37.474.238,25	33.672.582,06
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.508.310,72		5.000.065,57
Bauvorbereitungskosten	557.397,62		1.886.450,83
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.169.635,45		3.717.072,66
Unfertige Leistungen	931.873,10		940.027,34
Andere Vorräte	10.097,76		6.708,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.177.314,65	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.868,91		29.711,85
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.798,99		1.189.638,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	166.821,01		36.851,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.897,22		28.488,28
Sonstige Vermögensgegenstände	514.549,11	797.935,24	412.498,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.873.767,32	3.873.767,32	3.393.712,42
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	22.183,81		26.121,25
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	22.183,81	0,00
BILANZSUMME		52.345.439,27	50.339.929,66

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.940,00		25.723,55
der verbleibenden Mitglieder	1.083.319,09		1.131.426,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.400,00	1.137.659,09	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 7.661,91 (VJ EURO 9.469,79)			
Kapitalrücklage		4.227,38	4.142,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.232.628,09		2.132.613,72
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 100.014,37 (VJ EURO 165.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	13.476.695,67		12.776.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 700.000,00 (VJ EURO 1.470.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	17.997.496,16	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	79.180,59		111.523,34
Jahresüberschuss	1.000.143,67		1.648.391,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	800.014,37	279.309,89	1.635.000,00
EIGENKAPITAL insgesamt		19.418.692,52	18.483.688,98
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	785.074,00		834.076,00
Steuerrückstellungen	48.788,69		150.922,06
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	752.000,00		752.000,00
Sonstige Rückstellungen	996.323,08	2.582.185,77	2.155.707,07
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.289.080,37		25.227.787,36
Erhaltene Anzahlungen	2.567.075,64		2.180.871,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.420,24		53.985,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.386,77		393.894,19
Sonstige Verbindlichkeiten	114.892,86	30.332.855,88	93.363,62
- davon aus Steuern EURO 40.663,99 (VJ EURO 25.873,47)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 1.350,68 (VJ EURO 1.807,60)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.705,10	13.633,21
BILANZSUMME		52.345.439,27	50.339.929,66

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.717.942,45		4.614.910,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.468.477,97		8.499.780,00
c) aus Betreuungstätigkeit	73.102,06		131.141,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	564.646,75	10.824.169,23	401.821,38
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.598.417,41	-1.540.794,80
Sonstige betriebliche Erträge		263.062,93	749.486,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.403.309,69		1.231.454,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.459.220,68		5.880.987,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	53.888,56	8.916.418,93	55.133,31
ROHERGEBNIS		4.769.230,64	5.688.769,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.379.556,41		1.140.197,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	253.979,02	1.633.535,43	256.099,85
- davon für Altersversorgung EURO -6.444,49 (VJ EURO 36.591,88)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	710.887,49	710.887,49	803.580,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		744.574,75	760.623,43
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,25		21,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	933,68	954,93	43.125,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	523.321,37	523.321,37	617.707,80
- davon aus Aufzinsung EURO 15.084,00 (VJ EURO 18.579,00)			
Steuern von Einkommen und Ertrag		54.204,58	406.039,73
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.103.661,95	1.747.667,99
Sonstige Steuern		103.518,28	99.276,73
JAHRESÜBERSCHUSS		1.000.143,67	1.648.391,26
Gewinnvortrag		79.180,59	111.523,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		800.014,37	1.635.000,00
BILANZGEWINN		279.309,89	124.914,60

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.

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 Herstellungskosten 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 931.873,10 (Vorjahr EURO 940.027,34) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EURO 130.927,12 (Vorjahr EURO 2.943,75) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 288.819,11 (Vorjahr EURO 237.992,46) 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 26.175,00 (Vorjahr EURO 44.431,00).

Anlagespiegel 2022

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen
				EURO	EURO	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.567,70	9.312,01				
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	23.507.861,66				-850.572,80	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.605.699,85					
Grundstücke ohne Bauten	392.842,31		255.414,55	254.293,59		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.406,98	39.831,48	43.989,95			
Anlagen im Bau	0,00	3.551.796,19		2.330.560,53		
Bauvorbereitungskosten	963.721,31	82.331,91		284.933,51	-955.571,59	
Sachanlagen insgesamt	46.005.532,11	3.673.959,58	299.404,50	2.869.787,63	-1.806.144,39	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94					
Andere Finanzanlagen	1.014,79	300,00				
Finanzanlagen insgesamt	614.988,73	300,00				
Anlagevermögen insgesamt	46.664.088,54	3.683.571,59	299.404,50	2.869.787,63	-1.806.144,39*	

* = Die Differenz der Umbuchungen betrifft Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel 2022

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	27.289.080,37 (25.227.787,36)	3.457.578,67 (4.467.685,73)	7.914.872,51 (7.827.491,52)	15.916.629,19 (12.932.610,11)	27.289.080,37 (25.227.032,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.567.075,64 (2.180.871,73)	2.567.075,64* (2.180.871,73)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.420,24 (53.985,44)	38.420,24 (53.985,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.386,77 (393.894,19)	323.386,77 (393.894,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	114.892,86 (93.363,62)	114.892,86 (93.363,62)				
Gesamtbetrag	30.332.855,88 (27.949.902,34)	6.501.354,18 (7.189.800,71)	7.914.872,51 (7.827.491,52)	15.916.629,19 (12.932.610,11)	27.289.080,37 (25.227.032,27)	

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

bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	52.879,71	42.393,70	2.650,01			45.043,71	7.836,00	1.174,00
	22.657.288,86	8.600.232,48	353.548,00			8.953.780,48	13.703.508,38	14.907.629,18
	20.605.699,85	3.763.789,16	325.864,00			4.089.653,16	16.516.046,69	16.841.910,69
	391.721,35	165.921,16		34.473,40		131.447,76	260.273,59	226.921,15
	531.248,51	419.169,98	28.825,48	30.259,95		417.735,51	113.513,00	116.237,00
	5.882.356,72					0,00	5.882.356,72	0,00
	375.415,14					0,00	375.415,14	963.721,31
	50.443.730,43	12.949.112,78	708.237,48	64.733,35		13.592.616,91	36.851.113,52	33.056.419,33
	613.973,94						613.973,94	613.973,94
	1.314,79						1.314,79	1.014,79
	615.288,73						615.288,73	614.988,73
	51.111.898,87	12.991.506,48	710.887,49	64.733,35		13.637.660,62	37.474.238,25	33.672.582,06

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 31.12.2022 EURO 1,030 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 483.286,13 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 160.658,85 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 71.188,75 für die Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Abbruchkosten in Höhe von EURO 84.231,69 enthalten.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1152
Zugang 2022	19
Abgang 2022	40
<hr/>	
Ende 2022	1131

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 48.107,57 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 4.680,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.145.560,00.

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	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1		12
	18	2	14

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler

Markus Singer

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Karlheinz Sanwald
Aufsichtsratsvorsitzender

Monika Müller
stellvertretende Vorsitzende

Helmut Pirschke

Steffen Müller

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 4,459 Mio. (Vorjahr EURO 7,039 Mio.).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten für laufende Bauvorhaben 19,53 Mio. EURO

Der Vorstand:

Sindelfingen, 28. Februar 2023



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
- 

3. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf
- 

4. Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin
- 

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 2022 zu geben.

Aufsichtsratsstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Bewältigung seiner Aufgaben und Herausforderungen des Jahres 2022 nach Kräften unterstützt. Auch in 2022 begleitete uns das gesamte Jahr nochmals das Thema Coronapandemie. Aber nicht nur das. Mit Beginn des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine am 24.02.2022 sprechen wir zurecht von einer gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Zeitenwende für unser Land und unsere Genossenschaft.

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 2022 auf Basis der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt 4 Sitzungen überwacht und beratend begleitet. Coronabedingt wurden die einzelnen Sitzungstermine von den Aufsichtsratsmitgliedern unter Beachtung der jeweils geltenden Hygienevorschriften wieder 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 des aktuell schwierigen Marktumfeldes 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 2022 mit Lagebericht wurde vom vdw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart geprüft. Ein uneingeschränkter, positiver Bestätigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt. Über das Prüfungsergebnis wird unter TOP 4 der Mitgliederversammlung berichtet.

Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 22.03.2023 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 31.12.2022 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 nach dem Ausscheiden von Herrn Rolf Schneider zum 31.12.2021 aktuell aus 4 Personen. Um die seitherige Anzahl an Aufsichtsräten/Innen wieder zu erreichen wird es voraussichtlich im Rahmen der Mitgliederversammlung einen Wahlvorschlag geben.

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 10.05.2023 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgendes Aufsichtsratsmitglied turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Herr Helmut Pirschke

Herr Pirschke 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 2022 wird weltweit nochmals als Coronapandemiejahr in die Geschichtsbücher eingehen. Zusätzlich veränderten sich mit Ausbruch des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine am 24.02.2022 die politischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2022 drastisch. Insbesondere die Auswirkungen auf unser Bauträgergeschäft waren bereits für das Jahr 2022 zu spüren. Für das Jahr 2023 ffg. planen wir darüber hinaus mit deutlichen Ergebnisrückgängen. Vorstand und Mitarbeiter haben das dadurch nachhaltig veränderte Marktumfeld in 2022 erfolgreich bewältigt und nochmals zur weiteren Stärkung der Genossenschaft genutzt. Wegen des aktuell sehr schwierigen Marktumfelds wird die Genossenschaft die wenigen im Bau befindlichen Bauträgerprojekte zum Abschluss bringen. Neue Bauträgerprojekte werden je nach Marktumfeld und Marktnachfrage entschieden. Unsere Konzentration für 2023 ffg. liegt in erster Linie auf der Realisierung geplanter Erlöse und Einhaltung geplanter Kosten.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und solide. Ebenso die Liquiditätslage. Ein bereichsübergreifendes Liquiditätssteuerungssystem konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Vorstand in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern entwickelt und im Unternehmen installiert werden.

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. Die permanente Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilienbestände findet parallel dazu statt. Sie tritt klimapolitisch in den nächsten Jahren stark in den Vordergrund.

Trotz einem schwierigen Marktumfeld kann das erwirtschaftete Ergebnis im Jahr 2022 als solide eingestuft werden. Es dient nochmals zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals.

Stellvertretend für den Aufsichtsrat spreche ich hiermit den Vorständen Markus Singer und Christian Zeisler für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung und Führung 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 und Herrn Helmut Pirschke 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 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karlheinz Sanwald'. The signature is fluid and cursive.

Karlheinz Sanwald
Vorsitzende des Aufsichtsrats

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
Tel. 07031 7070-0
E-Mail info@bgsifi.de
www.bgsifi.de