



2023

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 2023 14

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen 21

Mitgliedschaften in Verbänden 21

Bericht des Aufsichtsrats 22

Titelbild: Erlenstraße



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 101. ordentliche Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 23. April 2024, 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

Marcel Hagenlocher
Bürgermeister Gemeinde Mötzingen

Vorstand

Christian Zeisler
Vorstand

Markus Singer
Vorstand



Christian Zeisler

Markus Singer

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die veränderten Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine hielten auch im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin an. Hohe Baukosten und ein sehr zögerliches Käuferverhalten bei Neubauprojekten prägten weiterhin unsere Geschäftstätigkeit. Positiv zu vermerken ist die Verlangsamung der Inflation. Damit verbunden haben sich die Finanzierungszinsen im Betrachtungszeitraum auf einem mittleren Niveau stabilisiert und sind zum Ende des Jahres leicht rückläufig gewesen. Die Reduzierung der Zinsen trägt nicht dazu bei, die erhöhten Baukosten in der monatlichen Belastung für die Erwerber zu kompensieren.

Die Baufortschritte bei unseren Bauvorhaben in Sindelfingen „Erlenstraße“ und in Tiefenbronn Lehnigen „Mülhausener Straße“, verliefen planmäßig. Der Ende des Jahres 2022 erlassene behördliche Baustopp bei unserem Vorhaben in Stuttgart Bopserwaldstraße konnte im Juni aufgehoben werden. Die Arbeiten sind im Juli wieder aufgenommen worden. Trotz guter Handwerksbetriebe und immenser Anstrengungen von unserem Projektmanagement kann die entstandene Verzögerung nicht aufgeholt werden. Die verkauften Einheiten können deshalb erst Mitte des Jahres 2024 an die Erwerber übergeben werden.

Bei all unseren Vorhaben ist die Steigerung der Baukosten geringer als die Steigerung des Baupreisindex ausgefallen.

Bei neuen Objekten, bei denen wir uns im Planungsstatus befinden, werden wir erst dann beginnen, wenn wir von einer relativ hohen Kostensicherheit ausgehen können, sowie bei Bauträgerobjekten einen hohen Vertriebsabsatz im Vorfeld erzielt haben.

Neben den aktuellen Marktgegebenheiten beschäftigt die Branche aktuell die Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zur CO₂-Neutralität bis 2040. Diese große Herausforderung wird die Wohnungsunternehmen nachhaltig belasten. Die Auswirkung auf die Ertragskraft und die bisher gefestigten Bilanzstrukturen werden die Unternehmen in ihrem Handlungsspielraum für neue Wohnräume deutlich einschränken. Zwangsläufig wird sich dadurch der Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende nicht entspannen. Auch werden die Mietpreise keinen Rückgang erfahren; mit weiter steigenden Mieten ist zu rechnen. Inwieweit durch finanzielle Anreize seitens des Staates auf diese Gegebenheiten reagiert wird, bleibt abzuwarten.

Die anspruchsvollen Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen werden wir als alteingesessenes Unternehmen in der Region Sindelfingen gemeinsam mit unseren guten und motivierten Mitarbeitenden lösungsorientiert annehmen. Nur mit guten Mitarbeitenden können dies Aufgaben erfolgreich bewältigt werden. Ihnen gilt unser besonderer Dank für das Geleistete im vergangenen Geschäftsjahr.

Sindelfingen, April 2024



Bauvorhaben Simomzheim, Schiller-Areal (Visualisierung)

Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft ist in drei Sparten gegliedert: Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen aus dem eigenen Bestand, die Verwaltung von Wohneigentumsgemeinschaften für Dritte durch unse-

re 100 % Tochter der A&R Hausverwaltungs GmbH und das Bauträgergeschäft. Ziel ist der Ausbau des eigenen Bestandes. Das Bauträgergeschäft soll in ausgesuchten Lagen betrieben werden.

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Weltpolitische Lage beeinflusst Finanzsituation öffentlicher Haushalte

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6% bzw. um 85,8 Milliarden €.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeinde-

Inflationsrate sinkt Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9% (Vorjahr 6,9%). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3% erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Preisanstieg für Neubauten geringer

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5% gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen.



Bauvorhaben Sindelfingen, Ziegelstr 5+7, Innenhof (Visualisierung)

Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an; hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0%.

Leitzinsen steigen auf 4,5%

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals

nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5% angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5% sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Rückgang von Baugenehmigungen

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg

zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24%.

Wirtschaftsleistung schrumpft

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3% gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6%. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurch-

schnitt abschneiden, bei dem mit einer Schrumpfung um 0,4% gerechnet wird.

Höchster Stand der Beschäftigten seit der Wiedervereinigung

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7% im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Bevölkerung wird wachsen

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in

Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Prognose für Anstieg der Haushalte unverändert

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 Haushaltzahl 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 2023 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.

Unser Bauvorhaben in der Erlenstraße ist im Geschäftsjahr 2023 planmäßig vorangekommen. Die im Genehmigungsjahr kalkulierten Baukosten sind aufgrund der hohen Kostensteigerung bei Material- und Lohnkosten nicht mehr haltbar. Im

Gegenzug haben sich die Mietpreise bei Neubauten spürbar nach oben entwickelt, sodass die Genossenschaft von einer zufriedenstellenden Rendite ausgehen darf. Mit der endgültigen Fertigstellung rechnen wir im 3. Quartal 2024.

Für unser Bauvorhaben in der Ziegelstraße in Sindelfingen würde im Geschäftsjahr die Ausführungsplanung der einzelnen Gewerke fortgeführt. Ein möglicher Baubeginn wurde noch nicht festgelegt.

Zum 31.12.2023 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 405 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 440 Garagen und Stellplätze.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftszweig der Baugenossenschaft Sindelfingen eG wurde durch die 100% Tochter, der A&R Hausverwaltung GmbH, betrieben. Aufsichtsrat und Vorstand sind in gemeinsamen Beratungen zum Entschluss gekommen, diesen Geschäftszweig langfristig nicht weiterzubetreiben. Infolge dieser Entscheidung hat man sich im Geschäftsjahr in einem strukturierten Verkaufsprozess auf den Weg gemacht, einen

passenden Käufer für die GmbH zu finden. Diese Bemühungen endeten mit dem Verkauf der Gesellschaftsanteile zum 30.06.2023. Sämtliche in der Hausverwaltung tätigen Mitarbeiter hatten die Gelegenheit, ihr Arbeitsverhältnis beim neuen Gesellschafter unter bestehenden vertraglichen Bedingungen fortzuführen.



Schul-/Schlossgartenstraße

Mötzingen Schul-/Schlossgartenstraße

Das Objekt in Mötzingen konnte im Berichtsjahr vollständig abgeschlossen werden. Die Wohnanlage ist prägend für die Infrastruktur der Gemeinde Mötzingen und kann als sehr gelungen betrachtet werden. Neben einer Wohngruppe,

Betreutem Wohnen und einer Tagespflege sind im Objekt ein Zahnarzt und ein Hausarzt tätig. Ergänzend betreibt die Gemeinde Mötzingen in den Räumlichkeiten ein Bürgerbüro und einen Veranstaltungsraum.



Simmozheim Schiller-Areal

Der Vertrieb der Immobilien in Simmozheim, mit den an die Baukosten angepassten Verkaufspreisen, erweist sich im derzeitigen Zinsumfeld als schwierig. Aktuell ist noch nicht abzusehen, wann wir mit dem Objekt starten können.

Renningen-Malmsheim Renninger Straße 9

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



Tiefenbronn-Lehningen

Unser Bauvorhaben in Tiefenbronn-Lehningen konnte im Berichtsjahr planmäßig weiter erstellt werden. Zum Ende des Jahres wurde in einzelnen Gebäuden bereits der Estrich eingebracht. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 4. Quartal 2024. Bei den Baukosten sind wir ebenfalls mit den Kostensteigerungen konfrontiert. Uns ist es gelungen, die Baukostenindexsteigerung für dieses Vorhaben nicht aufzubrauchen.

Aktuell verläuft der Verkaufsprozess sehr schleppend. Sollten sich die Rahmenbedingungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger im Jahr 2024 nicht spürbar verbessern, werden wir die Immobilien in unseren Eigenbestand übernehmen und vermieten.



Stuttgart Bopserwaldstr. 16

Beim Objekt Bopserwaldstraße in Stuttgart hat uns am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs ein behördlicher Baustopp ereilt. Der erforderliche neue Bauantrag bei der Stadt Stuttgart wurde im Juni 2023 genehmigt. Bis zu diesem Zeitpunkt ruhten die Baumaßnahmen. Den Baustopp haben wir genutzt, um die weiteren Gewerke auszusprechen.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir eine weitere Wohnung veräußern. Aktuell ist nur eine Wohnung noch nicht verkauft. Die Übergabe der Wohnungen planen wir im Juli 2024 ein.



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. Der bisherige positive Ergebnisbeitrag aus der Bauträgertätigkeit im Umlaufvermögen ist bei den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur noch eingeschränkt gegeben.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 5.103.244 € auf nun 57.448.683 €. Von der Bilanzsumme entfallen 41.526.619 € auf das Anlagevermögen und 15.922.064 € auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betrug das Eigenkapital 19.590.947 €. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 37,1% auf 34,1% aufgrund der höheren Bilanzsumme gesunken. Nach Übergabe der im Umlaufvermögen befindlichen Bauvorhaben an die Erwerber wird sich die Quote wieder erhöhen. 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 72,3% der Bilanzsumme. Hinzu kommen noch die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertige Bauten im Umlaufvermögen von 20% der Bilanzsumme.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als ausreichend.

Finanzanlage Die Ertragslage unseres Unternehmens stellt sich im Berichtsjahr noch ausreichend dar. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Sollmieten von 3.838.394,04 € auf 3.994.556,11 € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen 714.258,17 € (Vorjahr 548.239,65 €) investiert.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2023 Umsätze in Höhe von 596.104,28€ (Vorjahr 5.468.477,97 €) realisiert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 261.322,61 € (Vorjahr 1.000.143,67 €) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in die gesetzliche Rücklage von 26.500,00 € und einer Vorwegzuführung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 230.000,00 € ergibt sich unter Berücksichtigung vom Gewinnvortrag in Höhe von 234.052,83 € ein Bilanzgewinn von 238.875,44 €.

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2023 bei 1,3% (Vorjahr 5,2%). Die Gesamtkapitalrentabilität fällt mit 2,0% geringer als im Vorjahr (2,9%) aus. Bei einem Cashflow von rund 1,1 Mio. € (VJ 1,7 Mio. €) ergibt sich ein EBITDA von 1,7 Mio. € (VJ 2,3 Mio. €). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen 5,4 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 Vorjahr komplett eingebrochen und verharrte im Geschäftsjahr weiterhin auf diesem geringen Niveau. 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 Gebrauchtimmobilien, welche aktuell einen Rückgang im Preisniveau zu verzeichnen haben.

Bei unserem Bauvorhaben in der Bopserwaldstraße in Stuttgart sind 6 der 7 Wohnungen notariell verkauft. Aufgrund des behördlichen Baustopps können die vertraglichen Übergabetermine nicht eingehalten werden. Verzugsschäden sind nicht auszuschließen. Wir stehen mit dem Verursacher im regen Austausch. Die entstandenen Kosten 2023 wurden fakturiert.

In Tiefenbronn-Lehningen haben wir am Ende des Geschäftsjahres mit dem Vertrieb der Wohnungen und Doppelhaushälften begonnen. Bei fehlendem Verkaufserfolg werden die Einheiten ins Anlagevermögen der Baugenossenschaft übergehen.

Die Entwicklung der Baupreise ist zwischenzeitlich je nach Gewerk unterschiedlich. Während die Gewerke, welche rund um das Thema Energie tätig sind, keine wesentliche Veränderung der Auftragseingänge zu verzeichnen haben, ist die Auftragslage bei den anderen Gewerken zurückgegangen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei der jeweiligen Preisentwicklung wider.

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 jeweils 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.

Trotz der hohen Inflation sind Mietausfälle oder Zahlungsverzögerungen in keinem nennenswerten Umfang eingetreten. Belastungen für unsere Liquidität sind daraus nicht spürbar entstanden.

Prognosen Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis (0,3 Mio. €) konnte im Geschäftsjahr erzielt werden.

Für das Jahr 2024 plant die Genossenschaft Verkaufserlöse aus dem Objekt Bopserwaldstraße in Stuttgart. Für unser Vorhaben in Tiefenbronn-Lehningen erwarten wir nach Fertigstellung im Herbst 2024 mögliche Verkäufe im Jahr 2025.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich im laufenden Geschäftsjahr durch die Vermietung Erlenstraße steigern.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von 0,23 Mio. € erwartet. Demzufolge werden im Jahr 2024 die finanziellen Leistungsindikatoren weiter unter Druck geraten.

schaft 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 15. Februar 2024

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 Baugenossen-



Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist auch in einem herausfordernden Jahr 2023 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 Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr. Durch ihre ausgezeichnete Arbeit und ihr großes Engagement hat das Team im wesentlichen Umfang zum wirtschaftlichen Erfolg der Baugenossenschaft Sindelfingen beigetragen.

Des Weiteren bedanken wir uns bei Mitgliedern des Aufsichtsrates 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 zum Gelingen des Geschäftsjahres 2023 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 unserer gesunden und gewachsenen Struktur blicken wir auch weiterhin trotz der vielfältigen Anforderungen an die Immobilienbranche 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 2 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

Rudolf Mark

Markus Richter

Anton Schmitt

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



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.932,00	7.836,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.356.362,38		13.703.508,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.172.655,04		16.516.046,69
Grundstücke ohne Bauten	255.525,41		260.273,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.399,00		113.513,00
Anlagen im Bau	11.051.989,35		5.882.356,72
Bauvorbereitungskosten	541.441,78	41.518.372,96	375.415,14
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		613.973,94
Andere Finanzanlagen	1.314,79	1.314,79	1.314,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		41.526.619,75	37.474.238,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.504.562,72		1.508.310,72
Bauvorbereitungskosten	635.700,84		557.397,62
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.403.692,38		7.169.635,45
Unfertige Leistungen	1.084.516,20		931.873,10
Andere Vorräte	17.176,56		10.097,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	12.645.648,70	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.510,97		29.868,91
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	69.696,00		31.798,99
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.783,71		166.821,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	513.851,40		54.897,22
Sonstige Vermögensgegenstände	511.523,96	1.140.366,04	514.549,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.115.627,84	2.115.627,84	3.873.767,32
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	18.246,37		22.183,81
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.174,78	20.421,15	0,00
BILANZSUMME		57.448.683,48	52.345.439,27

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.720,00		43.940,00
der verbleibenden Mitglieder	1.025.628,61		1.083.319,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.400,00	1.093.748,61	10.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 10.211,39 (VJ EURO 7.661,91)			
Kapitalrücklage		4.327,38	4.227,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.259.128,09		2.232.628,09
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 26.500,00 (VJ EURO 100.014,37)			
Bauerneuerungsrücklage	13.706.695,67		13.476.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 230.000,00 (VJ EURO 700.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	18.253.996,16	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	234.052,83		79.180,59
Jahresüberschuss	261.322,61		1.000.143,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	256.500,00	238.875,44	800.014,37
EIGENKAPITAL insgesamt		19.590.947,59	19.418.692,52
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	867.876,00		785.074,00
Steuerrückstellungen	0,00		48.788,69
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	746.644,40		752.000,00
Sonstige Rückstellungen	620.383,03	2.234.903,43	996.323,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.203.886,67		27.289.080,37
Erhaltene Anzahlungen	5.100.620,93		2.567.075,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.221,66		38.420,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.750,44		323.386,77
Sonstige Verbindlichkeiten	118.994,33	35.614.474,03	114.892,86
- davon aus Steuern EURO 40.479,10 (VJ EURO 40.663,99)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 3.708,90 (VJ EURO 1.350,68)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.358,43	11.705,10
BILANZSUMME		57.448.683,48	52.345.439,27

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.907.020,37		4.717.942,45
b) aus Verkauf von Grundstücken	596.104,28		5.468.477,97
c) aus Betreuungstätigkeit	65.441,56		73.102,06
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	338.919,69	5.907.485,90	564.646,75
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.452.846,60	2.598.417,41
Sonstige betriebliche Erträge		529.417,18	263.062,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.656.188,43		1.403.309,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.063.737,29		7.459.220,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	83.539,58	4.803.465,30	53.888,56
ROHERGEBNIS		4.086.284,38	4.769.230,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.338.122,06		1.379.556,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	393.486,30	1.731.608,36	253.979,02
- davon für Altersversorgung EURO 127,332,64 (VJ EURO -6.444,49)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	709.947,50	709.947,50	710.887,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		499.872,73	744.574,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29,89		21,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.492,67	12.492,67	933,68
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		44.367,78	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung EURO 13.498,00 (VJ EURO 15.084,00)		896.408,90	523.321,37
Steuern von Einkommen und Ertrag		-152.558,68	54.204,58
ERGEBNIS NACH STEUERN		369.160,35	1.103.661,95
Sonstige Steuern		107.837,74	103.518,28
JAHRESÜBERSCHUSS		261.322,61	1.000.143,67
Gewinnvortrag		234.052,83	79.180,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		256.500,00	800.014,37
BILANZGEWINN		238.875,44	279.309,89

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 1.084.516,20 (Vorjahr EURO 931.873,10) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EURO 0,00 (Vorjahr EURO 130.927,12) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 282.814,00 (Vorjahr EURO 288.819,11) aus Instandhaltungsrücklagen eigener Wohnungen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EURO 6.264,00 (Vorjahr EURO 26.175,00).

Anlagespiegel 2023

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen
				EURO	EURO	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.879,71	3.161,20				
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	22.657.288,86					
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.605.699,85		23.011,48			
Grundstücke ohne Bauten	391.721,35	1.231,82	137.427,76			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.248,51	59.948,30				
Anlagen im Bau	5.882.356,72	5.169.632,63				
Bauvorbereitungskosten	375.415,14	166.026,64				
Sachanlagen insgesamt	50.443.730,43	5.396.839,39	160.439,24			
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		613.973,94			
Andere Finanzanlagen	1.314,79					
Finanzanlagen insgesamt	615.288,73		613.973,94			
Anlagevermögen insgesamt	51.111.898,87	5.400.000,59	774.413,18			

Verbindlichkeitspiegel 2023

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EURO	Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.203.886,67 (27.289.080,37)	7.427.221,90 (3.457.578,67)	4.887.553,41 (7.914.872,51)	17.889.111,36 (15.916.629,19)	30.203.886,67 (27.289.080,37)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.100.620,93 (2.567.075,64)	5.100.620,93* (2.567.075,64)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.221,66 (38.420,24)	23.221,66 (38.420,24)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.750,44 (323.386,77)	167.750,44 (323.386,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	118.994,33 (114.892,86)	118.994,33 (114.892,86)				
Gesamtbetrag	35.614.474,03 (30.332.855,88)	12.837.809,26 (6.501.354,18)	4.887.553,41 (7.914.872,51)	17.889.111,36 (15.916.629,19)	30.203.886,67 (27.289.080,37)	

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

Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	56.040,91	45.043,71	4.065,20			49.108,91	6.932,00	7.836,00
	22.657.288,86	8.953.780,48	347.146,00			9.300.926,48	13.356.362,38	13.703.508,38
	20.582.688,37	4.089.653,16	325.674,00	5.293,83		4.410.033,33	16.172.655,04	16.516.046,69
	255.525,41	131.447,76		131.447,76			255.525,41	260.273,59
	591.196,81	417.735,51	33.062,30			450.797,81	140.399,00	113.513,00
	11.051.989,35						11.051.989,35	5.882.356,72
	541.441,78						541.441,78	375.415,14
	55.680.130,58	13.592.616,91	705.882,30	136.741,59		14.161.757,62	41.518.372,96	36.851.113,52
								613.973,94
	1.314,79						1.314,79	1.314,79
	1.314,79						1.314,79	615.288,73
	55.737.486,28	13.637.660,62	709.947,50	136.741,59		14.210.866,53	41.526.619,75	37.474.238,25

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 31.12.2023 EURO 970.000,00) 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, sodass 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 12.000,00 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Von den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen betreffen EURO 220.461,96 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 98.802,35 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 178.459,45 für die Auflösung von Rückstellungen, von EURO 122.800,75 für Erträge früherer Jahre, sowie EURO 111.300,34 für Erträge aus Schadensersatz enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Schadensersatz für Eigentümer in Höhe von EURO 35.810,00 enthalten.

Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Enthalten ist der Verlust aus der Veräußerung einer Beteiligung in Höhe von EURO 44.367,78.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	1131
Zugang	2023	21
Abgang	2023	68
<hr/>		
Ende	2023	1084

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 57.690,48 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 41.600 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.103.960.

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	19	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1		10
	20	2	12

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler

Markus Singer

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Karlheinz Sanwald

Aufsichtsratsvorsitzender

Monika Müller

Stellvertretende Vorsitzende

Helmut Pirschke

Steffen Müller

Marcel Hagenlocher

ab 10.05.2023

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 4,486 Mio. (Vorjahr EURO 4,459 Mio.).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben 12,75 Mio. EURO

Der Vorstand:

Sindelfingen, 01. Februar 2024



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 – | 3. |  | Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf |
| 2. |  | IHK Region Stuttgart | 5. |  | Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen |
| 4. |  | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin | 6. |  | GHV Gewerbe- und Handelsverein Sindelfingen e. V. |

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen eG,

als Vorsitzender des Aufsichtsrats obliegt mir die Aufgabe, Ihnen an dieser Stelle einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrats im Rahmen seiner nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben im Jahr 2023 bzw. im 1. Quartal 2024 zu geben.

Aufsichtsratsstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt 5 Sitzungen überwacht und beratend begleitet.

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

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 weiterhin besonderen Herausforderungen des aktuell schwierigen Marktumfelds 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 Aufsichtsrat bzw. der Aufsichtsratsvorsitzende in engem und regelmäßigem Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand.

Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es im betreffenden Zeitraum keinen Anlass.

Beratungen zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss 2023 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 Jahresüberschlusses hat der Aufsichtsrat

in seiner Sitzung vom 27.03.2024 unter persönlicher Anwesenheit des Abschlussprüfers und nach dessen ausführlicher Präsentation des Prüfungsergebnisses eingehend beraten, geprüft und in Ordnung befunden. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschlusses entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschlusses zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

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

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 23.04.2024 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgende Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Frau Monika Müller
- Herr Steffen Müller

Sowohl Frau Müller wie auch Herr Müller stehen gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand begrüßen und befürworten eine weitere Kandidatur beider.

Veränderungen im Vorstand

Mit Wirkung ab 01.10.2023 wurde die Geschäftsverteilung im Vorstand neu geregelt und in wesentlichen Teilen auf Herrn Markus Singer übertragen.

Der Aufsichtsrat wird sich noch im April 2024 gemeinsam mit dem Vorstand über die künftige Ausrichtung im Vorstand und im Aufsichtsrat beraten.

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Mit Beginn des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine am 24.02.2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland aber auch weltweit verändert.

Drastische Rohstoffverteuerungen, eine hohe Inflation und stark gestiegene Zinsen führten in 2023 zu starken Einbrüchen in der Bauwirtschaft und im Bauträgersgeschäft. Dies

betrifft die gesamte Branche, aber auch die Baugenossenschaft Sindelfingen.

Bereits letztes Jahr habe ich in meinem Aufsichtsratsbericht auf die damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Ertragslage hingewiesen.

Auch für das Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus bleibt die Situation im gesamten Markt angespannt.

Bereits begonnene Bauträgerprojekte werden von uns planmäßig fertiggestellt. Geplante aber noch nicht begonnene Bauträgerprojekte werden dagegen bis zu einer Bereinigung der Marktverhältnisse zurückgestellt.

Die Fokussierung in 2024 ff. liegt daher zunächst auf Kosteneffizienz, Ertragssicherung bei reduziertem Geschäftsumfang und reduzierter Ertragslage und Liquiditätssicherung/-steuerung.

Gleichzeitig konzentrieren wir uns bis auf weiteres auf unser Kerngeschäft. Dies führte Mitte des Jahres 2023 nach intensiven Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat zum vollständigen Verkauf unseres Tochterunternehmens A&R Hausverwaltungs GmbH. Sämtliche in der Hausverwaltung tätigen MitarbeiterInnen hatten dabei die Gelegenheit, ihr Arbeitsverhältnis beim neuen Gesellschafter unter bestehenden vertraglichen Bedingungen fortzuführen.

Vorstand und Mitarbeiter haben bei einem anspruchsvollen Marktumfeld das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich bewältigt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin geordnet und solide. Ebenso die Liquiditätslage.

Die Genossenschaft erfüllt in allen Belangen die durch die Satzung geforderten Zwecke. Sie ist über ihre unterschiedlichen Geschäftsfelder und der guten granularen und diversifizierten Zusammensetzung ihres Immobilienportfolios auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Der permanenten Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilienbestände kommt unter Beachtung des zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Heizungsgesetzes eine nochmals stärkere Bedeutung für die Zukunft bei.

Trotz einem schwierigen Marktumfeld in 2023 kann das erwirtschaftete Ergebnis in 2023 als angemessen solide eingestuft werden.

Stellvertretend für den gesamten 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, Herrn Marcel Hagenlocher, Frau Monika Müller, Herrn Steffen Müller und Herrn Helmut Pirschke für die stets fachlich fundierte und 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 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karlheinz Sanwald', written in a cursive style.

Karlheinz Sanwald
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Was wir bieten

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

- Bau und Verkauf 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