



2024

Organe der Genossenschaft 2

Vorwort 3

Lagebericht:

Grundlagen der Genossenschaft 4

Wirtschaftsbericht,
Gesamtwirtschaftliche Lage 4

Eigener Bestand 6

Neubau und Verkauf 7

Wirtschaftliche Lage
des Unternehmens 10

Chancen und Risiko- /
Prognosebericht 10

Risikoberichterstattung 11

Jubiläen, Dank 12

Verstorbene Mitglieder 13

Jahresabschluss 2024 14

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen 21

Mitgliedschaften in Verbänden 21

Bericht des Aufsichtsrats 22

Titelbild: Bopserwaldstraße



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 102. ordentliche Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 14. Mai 2025, 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

Vorstand

Christian Zeisler
Vorstand

Kai Nüßgen
Vorstand



Kai Nüßgen

Christian Zeisler

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist absolut eingebrochen. Durch die geringere Bautätigkeit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Dies konnten wir deutlich bei der Vermarktung unserer Wohnanlagen Erlenstraße, Weidenstraße und Parkstraße beobachten.

In den Gremien der Baugenossenschaft wurde die Änderung der Marktsituation offen diskutiert, mit der klaren Zielsetzung, dass wir in Zukunft verstärkt in Mietwohnungen investieren und das Bauträgergeschäft nur noch in ausgesuchten Lagen betreiben.

In den nächsten Jahren wird das Thema „Klimaneutralität“ unserer Bestandswohnungen einen großen Stellenwert erfahren. Hier gilt es die nötigen Investitionen mit Augenmaß zu betreiben, da die Kosten zu einem Großteil auf die Mieter umgelegt werden müssen. Daher wollen/werden wir Konzepte erarbeiten, die eine tragfähige und vor allem eine noch bezahlbare Miete gewährleisten.

Wir alle müssen uns wohl daran gewöhnen, dass bisherige Annahmen, ob politisch wie auch wirtschaftlich, immer schneller hinterfragt und geändert werden. Hier gilt es, besonnen und ruhig darauf zu reagieren und die richtigen Schlüsse im Sinne unserer Baugenossenschaft zu ziehen. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre.

Sindelfingen, April 2025

Christian Zeisler

Kai Nüßgen



Bauvorhaben Erlenstraße

Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft ist in zwei Sparten gegliedert. Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen aus dem eigenen Bestand und das Bauträ-

gergeschäft. Ziel ist der Ausbau des eigenen Bestandes. Das Bauträgergeschäft soll in ausgesuchten Lagen betrieben werden.

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal 3,4%. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

Inflationsrate sinkt auf 2,2 Prozent

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2%, während sie im Vorjahr noch 5,9% betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Preise für Neubauten bleiben zu hoch

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in

Bauzinsen leicht gesunken

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15%. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Weniger Baugenehmigungen als 2023

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Das Bruttoinlandsprodukt nimmt ab

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Öffentliche Verschuldung gestiegen

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Bevölkerungswachstum erwartet

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Zunahme von Privathaushalten

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.



Bauprojekt Erlenstraße



Bauvorhaben Erlenstraße

Eigener Bestand

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war im Jahr 2024 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 2024 planmäßig vorangekommen. Die im Genehmigungsjahr kalkulierten Baukosten sind aufgrund der hohen Kostensteigerung bei Material- und Lohnkosten deutlich überschritten worden. Im Gegenzug haben sich die Mietpreise bei Neubauten spürbar nach oben entwickelt, so dass die Genossenschaft von einer zufriedenstellenden Rendite ausgehen kann. Mit der endgültigen Fertigstellung der 34 Wohnungen im 4. Quartal 2024 konnten wir in die Vermietung gehen. Zum 31.12.2024 standen noch 3 Wohnungen zur Vermietung an. Wir rechnen mit einer Vollvermietung bis im Frühjahr 2025.

Für unser Bauvorhaben in der **Ziegelstraße** in Sindelfingen wurde im Geschäftsjahr die Ausführungsplanung der einzelnen Gewerke fortgeführt. Ein möglicher Baubeginn wurde noch nicht festgelegt. Hier wird nach wie vor der Gesamtmarkt beobachtet. Ein Baubeginn wird erst dann angestrebt, wenn die Baukosten und die erhöhten Zinsen mit einer am Markt verträglichen Miete im Einklang stehen. Dies ist aus heutiger Sicht in kürzerer Zeit nicht zu erwarten.



Bauvorhaben Ziegelstraße (Visualisierung)

Zum 31.12.2024 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 439 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 478 Garagen bzw. Stellplätze.



Bauvorhaben Tiefenbronn-Lehningen

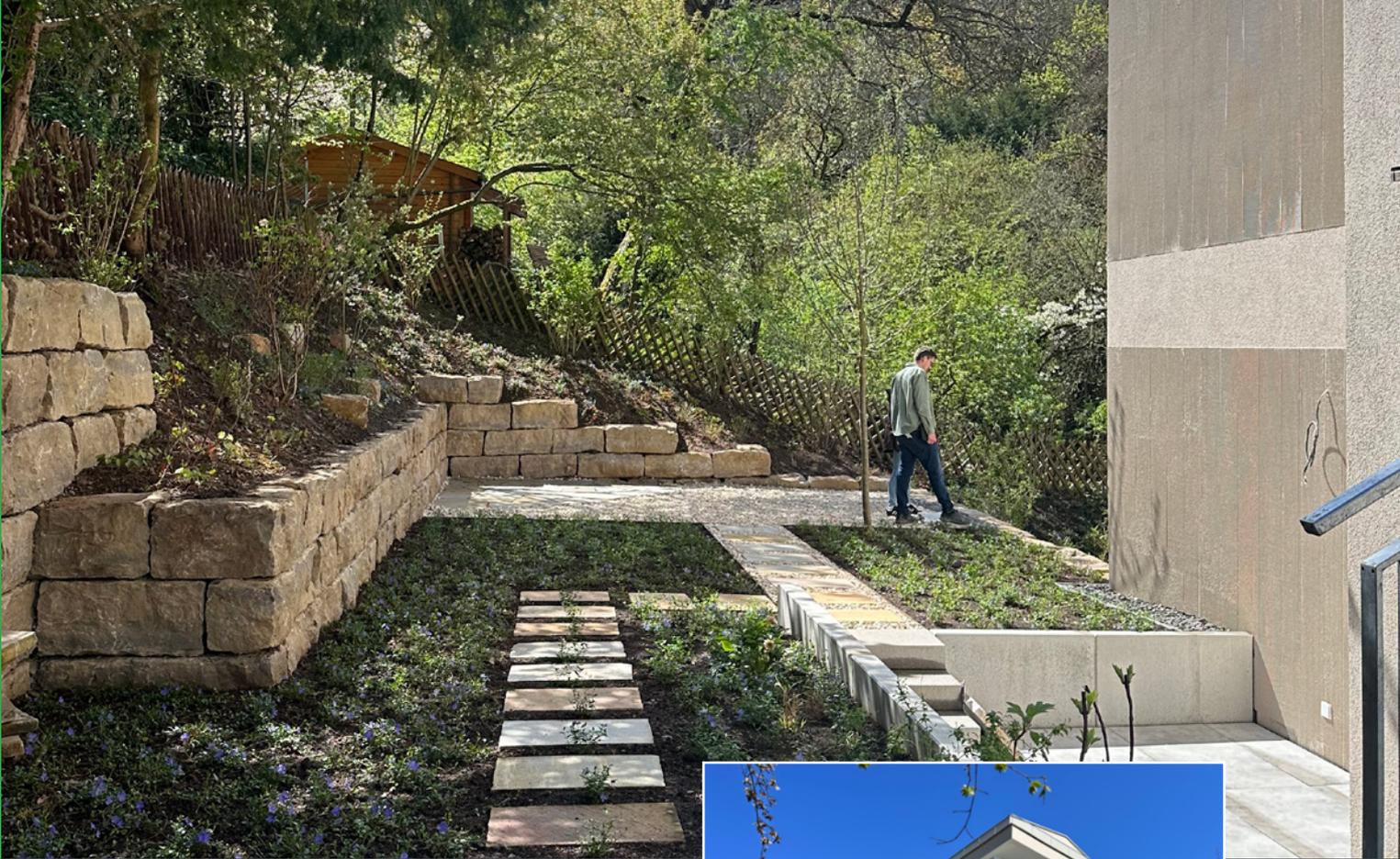
Neubau und Verkauf

Tiefenbronn-Lehningen

Unser Bauvorhaben in Tiefenbronn-Lehningen konnte im Berichtsjahr planmäßig weiter erstellt werden. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 2. Quartal 2025. Bei den Baukosten sind wir ebenfalls mit den Kostensteigerungen konfrontiert. Uns ist es gelungen, die Baukostenindexsteigerung für dieses Vorhaben nicht aufzubrechen.

Aktuell verläuft der Verkaufsprozess sehr schleppend. Sollten sich die Rahmenbedingungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger im Jahr 2025 nicht spürbar verbessern, werden wir die Immobilien in unseren Eigenbestand übernehmen und vermieten.





Bopswalderstraße Außenanlage Ansicht oben links



Stuttgart
Bopserwaldstr. 16

Beim Objekt Bopserwaldstraße wurden sechs Wohnungen beginnend ab Spätsommer 2024 an die Käufer übergeben. Die Außenanlagen werden bis Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Aktuell ist eine Wohnung noch nicht verkauft. Sofern wir bis Mitte 2025 keinen Käufer finden werden, ist geplant, die Wohnung vorübergehend in den Bestand der Genossenschaft zu übernehmen.



Außenanlage



Bopswalderstraße Ansicht oben rechts



Simmozheim Schiller-Areal

Der Vertrieb der Immobilien in Simmozheim, mit den an die Baukosten angepassten Verkaufspreisen, erweist sich im derzeitigen Zinsumfeld weiterhin 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.

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 1.123.284,02 € auf nun 58.779.567,50 €. Von der Bilanzsumme entfallen 45.523.715,63 € auf das Anlagevermögen und 13.255.851,87 € auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag, 31.12.24, betrug das Eigenkapital 19.522.623,00 €. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 34,1% auf 33,2% aufgrund der höheren Bilanzsumme gesunken. Nach Übergabe der im Umlaufvermögen befindlichen Bauvorhaben an die Erwerber bzw. nach Übernahme der Bauvorhaben ins Anlagevermögen 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 77,4% der Bilanzsumme. Hinzu kommen noch die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertige Bauten im Umlaufvermögen von 17,4% der Bilanzsumme.

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

Finanzanlage Die finanzielle Situation ist stabil und gut strukturiert. Es war jederzeit möglich, sämtliche Zahlungsverpflichtungen ohne Probleme zu erfüllen. Es wurden Angebote für Skontozahlungen verwendet. Es gab immer genug liquide Mittel für die geplanten Investitionen und die laufenden Ausgaben. Die Genossenschaft verfügt weiterhin über ausreichend nicht genutzte Kreditlinien. Die für das Anlagevermögen aufgenommenen Kredite haben überwiegend Festzinssätze. Um eine rasche Rückzahlung im Falle eines entsprechenden Umsatzes zu ermöglichen, sind die Kredite für das Umlaufvermögen weitgehend variabel. Die gestiegenen Zinssätze im Jahr 2024 haben das Ergebnis jedoch deutlich belastet.

Ertragslage Die Ertragslage unseres Unternehmens stellt sich im Berichtsjahr noch ausreichend dar. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Sollmieten von 3.994.556,11 € auf

4.325.052,46 € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen 859.939,80 € (Vorjahr 714.258,17 €) investiert.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2024 Umsätze in Höhe von 7.630.050,00 € (Vorjahr 596.104,28 €) realisiert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 30.135,49 € (Vorjahr 261.322,61 €) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführen in die gesetzliche Rücklage von 3.100,00 € und einer Vorwegzuführen in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 0,00 € ergibt sich unter Berücksichtigung vom Gewinnvortrag in Höhe von 195.542,67 € ein Bilanzgewinn von 222.578,16 €.

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2024 bei 0,15% (Vorjahr 1,3%). Die Gesamtkapitalrentabilität fällt mit 1,5% geringer als im Vorjahr (2,0%) aus. Bei einem Cashflow von rund 0,86 Mio. € (VJ 1,1 Mio €) ergibt sich ein EBITDA von 1,8 Mio. € (VJ 1,7 Mio. €). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen 11,3 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. Mit dem neuen Ziel des Werterhalts unseres Anlagevermögens wird zukünftig ein dynamisches ausgerichtetes Bestands-Portfoliomanagementsystem ausgearbeitet und implementiert. In Verbindung mit dem Risikomanagement soll es uns ermöglichen Fehlentwicklungen zu erkennen und gegenzusteuern.

Bauträgerbereich Im vergangenen Jahr ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen für Kapitalanleger vollständig zurückgegangen und hat sich im Geschäftsjahr auf diesem niedrigen Niveau gehalten. Die hohen Baupreise und die Erhöhung der Kreditzinsen führen dazu, dass nicht mehr genügend Renditen zu erwarten sind, um in dieser Anlageklasse zu investieren.

Die Aufmerksamkeit der Eigennutzer richtet sich vermehrt auf Gebrauchtimmobilien, die derzeit einen Preisrückgang verzeichnet haben.

Bei unserem Bauvorhaben in der Bopserwaldstraße in Stuttgart sind 6 der 7 Wohnungen notariell verkauft.

Das Bauvorhaben in Tiefenbronn-Lehningen ist von der aktuellen Marktlage betroffen. Sofern wir in absehbarer Zeit keine Verkaufserfolge erzielen können, ist geplant, die Im-

mobilität in unser Anlagevermögen zu übernehmen und zu vermieten.

Es ist schwierig zu bestimmen, wie lange die Phase der „zurückhaltenden Nachfrage“ dauern wird. Die Erholungsphase und damit die Nachfrage nach neuem Wohnraum werden in einem kürzeren Zeitfenster stattfinden als in wirtschaftlich schwächeren Regionen, da Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet weiterhin ein knappes Gut ist. Der Markt für reines Bauträgergeschäft wird sich derzeit nicht erholen. Aber wir werden das Bauträgermodell als Option ernsthaft in Erwägung ziehen, um Einnahmen zu erwirtschaften, die anschließend in unsere eigenen Vermögenswerte reinvestiert werden können – dies jedoch mit dem größtmöglichen Blick auf die entstehenden Risiken.

Eigener Bestand Der Mietwohnungsmarkt war auch im Jahr 2024 weiterhin sehr angespannt. Dies zeigte sich in der anhaltend hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen – und dies zeigte sich überdeutlich bei der Vermietung der neu errichteten Mietwohnungen im Bereich Floschen. Diese für uns positive Entwicklung hatte zur Folge, dass zum 31.12.2024 nur noch drei Wohnungen zur Vermarktung standen. Durch die bereinigte Leerstandsquote hatte die Baugenossenschaft so gut wie keinen Leerstand zu verzeichnen. Im Bereich der Fluktuation ist keine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Zum 31.12.2024 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 439 Wohnungen, 47 Gewerbeeinheiten und 478 Garagen bzw. Stellplätze.

Trotz der teilweise erhöhten Inflation in 2024 sind Mietausfälle oder Zahlungsverzögerungen in keinem nennenswerten Umfang eingetreten. Belastungen für unsere Liquidität sind daraus nicht spürbar entstanden.

Decarbonisierung in der Wohnungswirtschaft. Im Berichtsjahr 2024 ist die Baugenossenschaft Sindelfingen eG Mitglied in der „Initiative Wohnen.2050“ geworden.

Für uns in der Wohnungswirtschaft ist Klimaschutz eines der vordringlichsten Themen - und wir leisten seit langem unseren kontinuierlichen Beitrag. Um das im Pariser Abkommen fixierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, gilt es nun, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Die Situation erfordert nicht nur Engagement, sondern Transformation.

Im Jahr 2024 haben wir unseren Bestand erstmalig nach dem CO₂ Bedarf bilanziert. Dies ist der erste Schritt auf unserem Klimapfad. Hier gilt es eine ausgewogene Synthese der Möglichkeiten und Kosten zu erarbeiten. Das bedeutet aber auch, dass wir uns von dem einen oder anderen Bestandsobjekt in den nächsten Jahren trennen werden. Dies sind insbesondere Objekte in der die Aufwendungen und damit die Kosten in keinem Verhältnis zu den möglichen Erträgen stehen.

Prognosen Für das Jahr 2025 plant die Genossenschaft Verkaufserlöse

aus dem Objekt Bopserwaldstraße in Stuttgart. Für unser Vorhaben in Tiefenbronn-Lehningen erwarten wir nach Fertigstellung mögliche Verkäufe im Jahr 2025. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich im laufenden Geschäftsjahr durch die Vermietung Erlenstraße steigern. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresergebnis in Höhe von 0,5 Mio. € erwartet. Demzufolge werden im Jahr 2025 die finanziellen Leistungsindikatoren etwas verbessern.

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 10. Februar 2025

Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Bilanzgewinn 2024	222.578,16 €
4 % Dividende (Annahme 4 % von EURO 1.025.628,61)	41.025,14 €
Vortrag auf neue Rechnung	181.553,02 €

Sindelfingen, den 26. März 2025



Danke

Auch das Jahr 2024 brachte keine Ruhe in die Weltpolitik. Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA. Damit einhergehend hat sich das Marktumfeld unserer Baugenossenschaft nicht vereinfacht, sondern wurde noch weiteren besonderen Belastungen ausgesetzt. Hier hat sich aber gezeigt, dass unser Team den Belastungen im wirtschaftlichen Umfeld standgehalten hat.

Der Vorstand dankt dem ganzen Team der Baugenossenschaft Sindelfingen eG für ein außergewöhnliches Engagement im vergangenen Jahr.

Dank unserer Mitarbeiter*innen hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen eG in dieser unwägbareren und oft anstrengenden Situationen bewährt.

Auf eigenen Wunsch und im gegenseitigen Einvernehmen hat unser seitheriges Vorstandsmitglied Markus Singer das Unternehmen mit Ablauf des 31.12.2024 verlassen. Wir möchten uns bei Herrn Markus Singer für seine Tätigkeit und sein Engagement im Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bedanken. Herr Singer hat das Unternehmen in den letzten zwei Jahren mitverantwortet und -geleitet. Wir wünschen ihm für seine weitere Zukunft, beruflich wie privat, alles Gute.

Die seit Jahren anhaltend gute Entwicklung unserer Baugenossenschaft sorgt für Stabilität und Sicherheit in der Zukunft. Diese nachhaltige Entwicklung ist nur durch den persönlichen Einsatz und das Engagement vieler Mitstreiter möglich.

Daher möchten wir uns bei den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten sowie den Verwaltungsmitarbeiter*innen der Stadt Sindelfingen, bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats, unseren Mieter*innen und Erwerber*innen, unseren zahlreichen Geschäftsfreunden und Geschäftspartnern sowie deren Mitarbeiter*innen ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und ihren Einsatz für die Belange der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bedanken.

Für **50 Jahre** Treue danken wir 9 Mitgliedern.

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

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

Heinz Arndt

Anton Cziommer

Dieter Dell

Rolf Fleischman

Otto Gerke

Wolfgang Gnoth

Helga Groß

Amelie Hörmann

Dr. Hans Hörg Mayer-

Vorfelder

Dietmar Nadler

Helmut Reinhardt

Jürgen Schmidt

Ursula Troppmann

Brigitte Unger

Gerhard Wagner

Herbert Weinert

Ulke Zijlstra

Ingeborg Zimmermann

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



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.775,00	6.932,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.479.992,58		13.356.362,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.547.185,80		16.172.655,04
Grundstücke ohne Bauten	255.663,69		255.525,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.845,00		140.399,00
Anlagen im Bau	4.606.639,89		11.051.989,35
Bauvorbereitungskosten	538.298,88	45.519.625,84	541.441,78
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.314,79	1.314,79	1.314,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		45.523.715,63	41.526.619,75
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.566.916,53		1.504.562,72
Bauvorbereitungskosten	738.547,87		635.700,84
Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.796.503,43		9.403.692,38
Unfertige Leistungen	1.097.511,34		1.084.516,20
Andere Vorräte	15.862,39		17.176,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.215.341,56	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.215,78		15.510,97
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	657.278,74		69.696,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	59.171,24		29.783,71
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.644,71		513.851,40
Sonstige Vermögensgegenstände	641.341,82	1.585.652,29	511.523,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.439.340,88	1.439.340,88	2.115.627,84
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	14.308,93		18.246,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.208,21	15.517,14	2.174,78
BILANZSUMME		58.779.567,50	57.448.683,48

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.341,31		57.720,00
der verbleibenden Mitglieder	938.729,99		1.025.628,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.340,00	1.038.411,30	10.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 8.088,70 (VJ EURO 10.211,39)			
Kapitalrücklage		4.537,38	4.327,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.262.228,09		2.259.128,09
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 3.100,00 (VJ EURO 26.500,00)			
Bauerneuerungsrücklage	13.706.695,67		13.706.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 0,00 (VJ EURO 230.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	18.257.096,16	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	195.542,67		234.052,83
Jahresüberschuss	30.135,49		261.322,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.100,00	222.578,16	256.500,00
EIGENKAPITAL insgesamt		19.522.623,00	19.590.947,59
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	839.531,00		867.876,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	558.644,40		746.644,40
Sonstige Rückstellungen	1.931.199,26	3.329.374,66	620.383,03
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.303.701,72		30.203.886,67
Erhaltene Anzahlungen	1.284.316,94		5.100.620,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verb. aus Vermietung	34.540,51		23.221,66
b) Verb. aus Grundstücksverkäufen	0,00		
c) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	179.955,00		167.750,44
Sonstige Verbindlichkeiten	116.144,53	35.918.658,70	118.994,33
- davon aus Steuern EURO 35.248,11 (VJ EURO 40.479,10)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 1.792,81 (VJ EURO 3.708,90)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.911,14	8.358,43
BILANZSUMME		58.779.567,50	57.448.683,48

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.302.303,82		4.907.020,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.630.050,00		596.104,28
c) aus Betreuungstätigkeit	23.459,88		65.441,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.101,28	12.984.914,98	338.919,69
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.015.775,14	2.452.846,60
Sonstige betriebliche Erträge		475.663,40	529.417,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.837.178,59		1.656.188,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.657.735,02		3.063.737,29
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	12.376,31	7.507.289,92	83.539,58
ROHERGEBNIS		3.937.513,32	4.086.284,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.165.849,83		1.338.122,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	224.858,60	1.390.708,43	393.486,30
- davon für Altersversorgung EURO 13.667,27 (VJ EURO 127.332,64)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	931.581,14	931.581,14	709.947,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		593.145,82	499.872,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	54,50		29,89
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.001,06	8.055,56	12.492,67
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	44.367,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung EURO 15.276,00 (VJ EURO 13.498,00)		851.442,76	896.408,90
Steuern von Einkommen und Ertrag		41.958,56	-152.558,68
ERGEBNIS NACH STEUERN		136.732,17	369.160,35
Sonstige Steuern		106.596,68	107.837,74
JAHRESÜBERSCHUSS		30.135,49	261.322,61
Gewinnvortrag		195.542,67	234.052,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		3.100,00	256.500,00
BILANZGEWINN		222.578,16	238.875,44

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. Die Vorjahreszahlen werden entsprechend angepasst.

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

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG 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 Gewerbeimmobilien 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 1.097.511,34 (Vorjahr EURO 1.084.516,20) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 380.822,87 (Vorjahr EURO 282.814,00) 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 -4.282,00 (Vorjahr EURO 6.264,00).

Anlagespiegel 2024

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen
				EURO	EURO	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	56.040,91		8.804,65			
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	22.657.288,86	3.090.635,41		7.502.894,48		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.582.688,37	212.911,12		492.529,68		
Grundstücke ohne Bauten	255.525,41	138,28				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.196,81	-788,12	180.225,54	1.644,01	1.644,01	
Anlagen im Bau	11.051.989,35	1.057.545,02			7.502.894,48	
Bauvorbereitungskosten	541.441,78	37.966,80	41.109,70			
Sachanlagen insgesamt	55.680.130,58	4.398.408,51	221.335,24	7.997.068,17	7.504.538,49	0,00
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	1.314,79					
Finanzanlagen insgesamt	1.314,79					
Anlagevermögen insgesamt	55.737.486,28	4.398.408,51	230.139,89	7.997.068,17	7.504.538,49	

Verbindlichkeitspiegel 2024

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 Sicherheit
		EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.303.701,72 (30.203.886,67)	8.296.927,03 (7.427.221,90)	4.952.802,44 (4.887.553,41)	21.053.972,25 (17.889.111,36)	33.249.182,88 (30.203.886,67)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.284.316,94 (5.100.620,93)	1.284.316,94 (5.100.620,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verb. aus Vermietung	34.540,51 (23.221,66)	34.540,51 (23.221,66)				
b) Verb. aus Grundstücksverkäufen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
c) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	179.955,00 (167.750,44)	179.955,00 (167.750,44)				
Sonstige Verbindlichkeiten	116.144,53 (118.994,33)	116.144,53 (118.994,33)				
Gesamtbetrag	35.918.658,70 (35.614.474,03)	9.911.884,01 (12.837.809,26)	4.952.802,44 (4.887.553,41)	21.053.972,25 (17.889.111,36)	33.249.182,88 (30.203.886,67)	

GPR = Grundpfandrecht

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

Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	47.236,26	49.108,91	4.157,00	8.804,65		44.461,26	2.775,00	6.932,00
	33.250.818,75	9.300.926,48	469.899,69			9.770.826,17	23.479.992,58	13.356.362,38
	21.288.129,17	4.410.033,33	330.910,04			4.740.943,37	16.547.185,80	16.172.655,04
	255.663,69						255.663,69	255.525,41
	410.183,15	450.797,81	39.327,45	171.787,12	-0,01	318.338,15	91.845,00	140.399,00
	4.606.639,89					0,00	4.606.639,89	11.051.989,35
	538.298,88					0,00	538.298,88	541.441,78
	60.349.733,53	14.161.757,62	840.137,18	171.787,12		14.830.107,69	45.519.625,84	41.518.372,96
	1.314,79						1.314,79	1.314,79
	1.314,79						1.314,79	1.314,79
0,00	60.398.284,58	14.210.866,53	844.294,18	180.591,77		14.874.568,95	45.523.715,63	41.526.619,75

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 31.12.2024 EURO 910.000,00) 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%). Der negative Marktwert zum 31.12.2024 betrug EURO 29.612,21.

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 0,8 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 2,951 Mio.; Stand am 31.12.2024 EURO 2,876 Mio.) mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2034 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 2,85 %). Der negative Marktwert zum 31.12.2024 betrug EURO 108.789,66.

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 0,6 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 2 Mio.; Stand am 31.12.2024 EURO 1,975 Mio.) mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2036 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 2,85 %). Der negative Marktwert zum 31.12.2024 betrug EURO 89.062,71.

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

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf aus dem Anlagevermögen in Höhe von EURO 11.099,36 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 364.206,46 für die Auflösung von Rückstellungen, sowie EURO 68.250,83 für Erträge aus Schadensersatz enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Verpflichtung Altfälle der A&R Hausverwaltungs GmbH in Höhe von EURO 50.171,26, sowie außergewöhnliche Aufwendungen aus Schadensersatz für Eigentümer in Höhe von EURO 80.015,40 enthalten.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	1084
Zugang	2024	45
Abgang	2024	109
<hr/>		
Ende	2024	1020

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 55.337,31 vermindert.

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	12	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1		13
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	13	2	14

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler

Markus Singer

bis 31.12.2024

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Karlheinz Sanwald

Aufsichtsratsvorsitzender

Monika Müller

Stellvertretende Vorsitzende bis 23.04.2024

Helmut Pirschke

Steffen Müller

Stellvertretender Vorsitzender ab 23.04.2024

Marcel Hagenlocher

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

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

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben EURO 3,00 Mio.

Der Vorstand:

Sindelfingen, 6. Februar 2025



Christian Zeisler



Kai Nüßgen

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 eG

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 darf ich 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 2024 bzw. im 1. Quartal 2025 geben.

Aufsichtsratsstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt 6 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 nach wie vor 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.

Beratungen zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss 2024 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 26.03.2024 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 31.12.2024

festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung zu erteilen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Für den Berichtszeitraum sind folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat bekannt zu geben:

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 14.05.2025 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgendes Aufsichtsratsmitglied turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Herr Karlheinz Sanwald

Altersbedingt und nach § 24 Abs.1 unserer Satzung kann Herr Sanwald nicht wiedergewählt werden.

Er scheidet somit nach 18 Jahre Aufsichtsratsstätigkeit, davon 6 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender, nach Ende unserer heutigen Mitgliederversammlung aus dem Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Sindelfingen eG aus. Das frei werdende Mandat von Herrn Sanwald soll wieder besetzt werden. Einen entsprechenden Wahlvorschlag behandeln wir unter TOP 6 der Mitgliederversammlung.

Veränderungen im Vorstand

Etwas überraschend trat Herr Markus Singer aus persönlichen Gründen und auf eigenen Wunsch von seinem Vorstandsmandat mit Wirkung zum 31.12.2024 zurück.

Der Aufsichtsrat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 12.12.2024 den leitenden Mitarbeiter Kai Nüßgen mit Wirkung zum 01.01.2025 zum technischen Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bestellt.

Wir wünschen Herrn Nüßgen in seiner neuen Aufgabe und Position alles Gute und immer eine glückliche Hand bei anstehenden Entscheidungen im nach wie vor schwierigem Marktumfeld.

Herrn Singer danken wir für die geleistete Arbeit und wünschen ihm auf seinem weiteren Weg alles Gute.

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Im nach wie vor schwierigen Marktumfeld hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen eG in 2024 stabil entwickelt. Baukosten auf hohem Niveau, eine weiter rückläufige Inflation und ebenfalls leicht rückläufige Zinsen führten zu keiner Veränderung der sehr schwachen Kaufnachfrage bei Immobilien. Weitere Unsicherheiten auf politischer Ebene und durch kriegsrische Konflikte ergänzten diese Haltung.

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

Auch für das Geschäftsjahr 2025 und darüber hinaus bleibt die Situation im Neubaubereich angespannt, erste Umsätze bei Gebrauchtimmobiliien geben Hoffnung. Das Bauträgergeschäft beschränkt sich daher auch in 2025 auf bereits begonnene Projekte. Neuprojekte werden wir erst wieder nach erfolgter Marktbereinigung bei spürbarer Nachfrage im Markt angehen.

Die Fokussierung in 2025 liegt daher wie im Vorjahr zunächst auf Kosteneffizienz, Ertragssicherung bei reduziertem Geschäftsumfang und reduzierter Ertragslage und Liquiditätssicherung/-steuerung.

Gleichzeitig konzentrieren wir uns bis auf weiteres auf unser Kerngeschäft.

Vorstand und Mitarbeiter haben bei einem anspruchsvollen Marktumfeld das Geschäftsjahr 2024 gut 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. Die Nachfrage im Vermietungsbereich ist nach wie vor ungebrochen bei weiter steigenden Durchschnittsmieten.

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. Auch die Verjüngung unserer Immobilienbestände ist ein betriebswirtschaftliche Notwendigkeit für die Zukunft. Bei schwierigem Marktumfeld in 2024 kann das erwirtschaftete Ergebnis in 2024 als noch ausreichend eingestuft werden. Nennenswerte Risiken sind nicht zu berichten. Für das Geschäftsjahr 2025 zeichnet sich aus eingeleiteten und realisierten strukturellen Veränderungen eine wieder stärkere Ertragsentwicklung ab.

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. Für die Zukunft wünsche ich allen Beteiligten alles Gute.

Nicht zuletzt danke ich allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern der Baugenossenschaft ein letztes Mal von meiner Seite für das entgegengebrachte Vertrauen und die persönliche Verbundenheit.

Ihnen allen alles Gute für die Zukunft.

Mit freundlichen Grüßen

Sindelfingen, im Mai 2025

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