



2025

Organe der Genossenschaft 2

Vorwort 3

Lagebericht:

Grundlagen der Genossenschaft 4

Wirtschaftsbericht,
Gesamtwirtschaftliche Lage 4

Eigener Bestand 5

Neubau und Verkauf 6

Wirtschaftliche Lage
des Unternehmens 7

Chancen und Risiko- /
Prognosebericht 8

Risikoberichterstattung 9

Spende 9

Jubiläen, Dank 10

Verstorbene Mitglieder 11

Jahresabschluss 2025 12

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen 19

Mitgliedschaften in Verbänden 19

Bericht des Aufsichtsrats 20

Titelbild: Bopserwaldstraße



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 103. ordentliche Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 27. Mai 2026, statt. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Einladung.

Aufsichtsrat

Marcel Hagenlocher seit 14.05.2025
Bürgermeister a. D., Dozent Hochschule
Vorsitzender

Steffen Müller
Vorstand Albrings + Müller AG
Stuttgart
Stellvertretender Vorsitzender

Monika Müller
Kaufmännische Angestellte

Helmut Pirschke
Württ. Notariatsassessor

Anette Rehorsch-Hartmann seit 14.05.2025
Vorstandsmitglied der Vereinigten Volksbank eG
und Diplomierter Bankbetriebswirt Management

Vorstand

Kai Nüßgen
Vorstand

Christian Zeisler
Ehrenamtlicher Vorstand



Kai Nüßgen

Christian Zeisler

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Baukosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und eine schwache Neubautätigkeit treffen auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Für unsere Genossenschaft bestätigt sich damit der klare strategische Fokus auf den Mietwohnungsbau sowie die Sicherung und Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios. Investitionen erfolgen gezielt, wirtschaftlich tragfähig und mit dem Ziel langfristig stabiler Mieten.

Ein bedeutendes Thema bleibt die energetische Transformation unseres Bestands. Dabei ist es unser Anspruch, ökologische Anforderungen und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen.

Parallel dazu haben wir 2025 begonnen, unser Unternehmen effizienter an die Marktsituation anzupassen. Die Neuausrichtung von Strukturen und Prozessen werden wir im Jahr 2026 konsequent fortführen, um unsere Genossenschaft nachhaltig zukunftsfähig aufzustellen.

Wir danken allen Mitgliedern, Mitarbeitenden und Partnern für ihr Vertrauen.

Sindelfingen, April 2026

Kai Nüßgen

Christian Zeisler



Bauvorhaben Erlenstraße

Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft ist in zwei Sparten gegliedert: die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen aus dem eigenen Bestand sowie das Bauträgergeschäft.

Mit der „Vision BG 2035“ hat die Baugenossenschaft Sindelfingen eG einen strategischen Rahmen für ihre langfristige Weiterentwicklung definiert. Ziel ist die Weiterentwicklung zu einer zukunftsfähigen, wirtschaftlich starken und datenbasiert gesteuerten Organisation. Im Mittelpunkt stehen eine klare organisatorische Neuaus-

richtung, ein aktives Portfoliomanagement sowie die systematische Verknüpfung von Unternehmens-, Finanz- und Objektdaten zur verbesserten Steuerung von Investitionen und Beständen. Inhaltlich umfasst die Vision insbesondere Neubau, Modernisierung, Nachverdichtung und Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der klimapolitischen Anforderungen an den Gebäudebestand. Damit bildet sie den langfristigen Rahmen für die nachhaltige Sicherung, Weiterentwicklung und Transformation des Wohnungsbestands bis zum Jahr 2035.

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich die Weltpolitik im Jahr 2025 hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Hierzu zählten insbesondere der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, das Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, die Spannungen im Südchinesischen Meer sowie die Kriege im Nahen Osten. Das Geschäftsjahr war deshalb erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet.

Baupreise steigen mehr an als Verbraucherpreise

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % nach 2,2 % im Vorjahr. Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt erneut über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % nach 2,2 % im Vorjahr. Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt erneut über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Bauzinsen steigen auf 3,8 Prozent

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine weiteren Zinssenkungen erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt, wenn auch nicht in naher Zukunft, eher eine Zinserhöhung sein wird. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, betrug er Ende 2025 bereits 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen im Jahr 2026 weiter steigen, was sich negativ auf den Wohnungsbau auswirken würde.

Leichter Anstieg des Bruttoinlandsprodukt

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit anhaltendem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit



Bauvorhaben Tiefenbronn-Lehningen

strukturellen Problemen. Für 2025 wird nach zwei Jahren erstmals wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,2 % ausgegangen. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Höchste Arbeitslosen-zahl seit 15 Jahren

Die konjunkturelle Abschwächung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies stellt den höchsten Wert seit 2010 dar. Im Dezember 2025 betrug die Arbeitslosenquote 6,2 % und lag damit leicht über dem Vorjahreswert von 6,1 %.

Schwache Konjunktur

Die schwache Konjunktur sowie die Belastungen der öffentlichen Haushalte durch Investitionen und Verteidigung

führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind. Dies entspricht einem Anstieg um rund 21,5 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Bevölkerungswachstum vorausgesagt

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden.

Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio. Perso-

nen. Nach der Hauptvariante soll die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen.

Anstieg von Haushalten erwartet

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 Vorrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bis tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung infolge der verschlechterten wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Eigener Bestand

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung entwickelte sich die Vermietung des eigenen Bestands im Geschäftsjahr insgesamt stabil. Zum Zeitpunkt 31.12.2025 betrug die Vermietungsquote im Wohnbereich ca. 98 % und im Gewerbebereich ca. 97 %.

Das Bauvorhaben in der **Erlenstraße** ist bis auf eine Wohnung vollständig vermietet.

In der Planungsphase wurde bei der begleitenden Wirtschaftlichkeitsprüfung das Projekt **Ziegelstraße** nicht weiterverfolgt. Derzeit wird an einem neuen grundlegenden Konzept gearbeitet, das sich zukünftig wirtschaftlich darstellen lässt.



Bauvorhaben Tiefenbronn-Lehningen

Tiefenbronn-Lehningen

Das Bauvorhaben in Tiefenbronn-Lehningen ist bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen. Die Mehrfamilienhäuser (9 Wohneinheiten und eine Wohngruppe) wurden in den eigenen Bestand übernommen und tragen damit zur Bestandsverjüngung bei. Die beiden Doppelhaushälften mit insgesamt vier Wohneinheiten stehen vorerst weiterhin zum Verkauf.



Renningen-Malmsheim, Renninger Straße 9

Beim Projekt Renningen-Malmsheim, Renninger Straße 9, steht die Zustimmung eines Eigentümers noch aus. Solange diese nicht vorliegt, kann mit dem Umbau der Gewerbebeeinlichkeit in Mikoapartments nicht begonnen werden.

Stuttgart, Bopserwaldstr. 16

Beim Objekt Bopserwaldstraße ist die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt. Bis auf kleinere Restmängel wurde das Objekt in sehr ordnungsgemäßem Zustand übergeben. Eine Wohnung befindet sich noch im eigenen Bestand und steht zum Verkauf.



Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Bilanzsumme verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 von 58.779.567,50 € auf 54.049.383,25 €. Das Anlagevermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 44.632.488,53 € nach 45.523.715,63 € im Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich im Wesentlichen infolge des Rückgangs der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Bauten sowie der liquiden Mittel.

Innerhalb des Sachanlagevermögens erhöhten sich die Grundstücke mit Wohnbauten auf 27.308.461,26 € nach 23.479.992,58 € im Vorjahr. Dagegen reduzierten sich die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten auf 14.836.020,72 € nach 16.547.185,80 €. Die Anlagen im Bau gingen von 4.606.639,89 € auf 1.606.640,37 € zurück.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen Bauten reduzierten sich von 6.796.503,43 € auf 3.851.045,02 €. Die flüssigen Mittel beliefen sich zum 31.12.2025 auf 902.780,64 € nach 1.439.340,88 € im Vorjahr.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf 21.061.861,10 € nach 19.522.623,00 € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich damit von rund 33,2 % auf rund 39,0 %. Ursächlich hierfür war insbesondere der deutlich höhere Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025.

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

Finanzlage Die Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von 34.303.701,72 € auf 27.931.591,24 € reduziert werden. Die gesamten Verbindlichkeiten verringerten sich ebenfalls deutlich. Wesentliche Entlastungen ergaben sich aus Darlehenstilgungen, der Auflösung einzelner Darlehen sowie Tilgungszuschüssen.

Den Kreditverbindlichkeiten standen liquide Mittel in Höhe von 902.780,64 € gegenüber. Zusätzlich bestehen bilanziell weiterhin werthaltige Bestände im Anlage- und Umlaufvermögen. Die erhaltenen Anzahlungen beliefen sich auf 1.142.257,39 € nach 1.284.316,94 € im Vorjahr.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt auf 3.473.064,10 € nach 3.329.374,66 € im Vorjahr. Davon entfielen 804.351,00 € auf Pensionsrückstellungen, 558.644,40 € auf Rückstellungen für Bauinstandhaltung und 2.110.068,70 € auf sonstige Rückstellungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Finanzierungsstrukturen und der laufenden Liquiditätssteuerung beurteilt der Vorstand die Finanzlage insgesamt als stabil.

Ertragslage Die Ertragslage der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2025 zufriedenstellend.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen von 5.302.303,82 € auf 5.551.765,96 €. Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht erzielt, nachdem im Vorjahr noch 7.630.050,00 € ausgewiesen worden waren. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich deutlich auf 3.304.406,37 € nach 475.663,40 €. Hierin enthalten sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 2.924.096,52 €.

Das Rohergebnis stieg von 3.937.513,32 € auf 6.093.294,21 €. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beliefen sich auf 1.026.622,97 € nach 931.581,14 €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf 1.005.011,44 € nach 593.145,82 €.

Die Zinsaufwendungen reduzierten sich auf 761.213,32 € nach 851.442,76 € im Vorjahr. Der Jahresüberschuss belief sich auf 1.671.462,76 € nach 30.135,49 € im Vorjahr. Nach Einstellungen in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.367.147,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 485.868,78 €.

Finanzielle Leistungsindikatoren Ein wesentlicher finanzieller Leistungsindikator der Genossenschaft ist das Jahresergebnis.

Mit einem Jahresüberschuss von 1.671.462,76 € wurde das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Positiv wirkten sich insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung, die Erträge aus Anlagenverkäufen sowie die Reduzierung der Zinsaufwendungen aus.

Ein weiterer wesentlicher Indikator ist die Eigenkapitalausstattung. Durch den Anstieg des Eigenkapitals auf 21.061.861,10 € und die Verbesserung der Eigenkapitalquote auf rund 39,0 % wurde die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft weiter gestärkt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Für unsere Mitarbeiter wurden Benefits in Form von Lunchit (Verpflegungszuschuss) und auch HanseFit (Firmenfitness-Netzwerk) geschaffen.

Chancen und Risiko- / Prognosebericht

Risikomanagement Zur Beobachtung und Bewertung bestehender unternehmerischer Risiken ist ein Risikomanagementsystem implementiert. In Verbindung mit einem Portfoliomanagementsystem für den eigenen Hausbestand ermöglicht dieses, potenzielle Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Hinblick auf die Datensicherheit haben wir unser IT Landschaft durch den Umzug in die Cloud modernisiert, die mit sichere Hard- und Software (Firewall) ausgestattet ist. In Sachen Datenschutz ist ein externer Datenschützer beauftragt.

Bauträgerbereich Im vergangenen Jahr ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen durch Kapitalanleger vollständig zurückgegangen und hat sich im Geschäftsjahr auf diesem niedrigen Niveau stabilisiert. Die weiterhin hohen Baupreise sowie das gestiegene Zinsniveau führen dazu, dass in dieser Anlageklasse derzeit vielfach keine ausreichenden Renditen erzielt werden können. Die Aufmerksamkeit der Eigennutzer richtet sich verstärkt auf Gebrauchtimmobilien, deren Preise zuletzt rückläufig waren.

Bei unserem Bauvorhaben in der Bopserwaldstraße in Stuttgart sind genau, wie im Vorjahr, 6 der 7 Wohnungen notariell verkauft. Es wird überlegt, die unverkaufte Wohneinheit in den Bestand zu übernehmen.

Beim Bauvorhaben in Tiefenbronn-Lehningen wurden die beiden Mehrfamilienhäuser in das Anlagevermögen übernommen. Die beiden Doppelhaushälften verbleiben im Umlaufvermögen und stehen weiterhin zum Verkauf.

Die Dauer der derzeit zurückhaltenden Nachfrage lässt sich nur schwer abschätzen. Der Markt für reines Bauträgergeschäft zeigt derzeit jedoch keine Anzeichen einer kurzfristigen Erholung. Gleichwohl wird das Bauträgermodell weiterhin als Option geprüft, um Erträge zu generieren, die in den Ausbau des eigenen Bestands reinvestiert werden können. Dabei werden die hiermit verbundenen Risiken fortlaufend und mit besonderer Sorgfalt bewertet.

Eigener Bestand Der Mietwohnungsmarkt blieb auch im Jahr 2025 weiterhin sehr angespannt. Dies zeigt sich unverändert in der hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen. Besonders deutlich wurde dies bei der Vermietung der neu errichteten Mietwohnungen in der Erlenstraße. Zum 31.12.2025 stand dort nur noch eine Wohnung zur Vermarktung.

Die Leerstandsquoten im Bereich der Wohnimmobilien, sowie der Gewerbeeinheiten lagen im Geschäftsjahr weiterhin im unteren einstelligen Bereich. Durch ein fokussiertes Leerstandsmanagement werden wir versuchen die guten Leerstandsquoten zukünftig zu halten.

Trotz der zwischenzeitlich erhöhten Inflation sind Mietausfälle oder Zahlungsverzögerungen in einem üblichen Rahmen. Um Belastungen für die Liquidität der Genossenschaft zu vermeiden, prüfen wir monatlich die Mieteingänge und steuern aktiv gegen Mietausfälle mittels Mahnverfahren.

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

Für die Wohnungswirtschaft gehört der Klimaschutz zu den vordringlichsten Zukunftsaufgaben. Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG leistet hierzu seit vielen Jahren ihren kontinuierlichen Beitrag. Um die im Pariser Klimaabkommen formulierten Ziele und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen, sind jedoch weitere erhebliche Anstrengungen erforderlich. Die aktuelle Situation erfordert deshalb nicht nur kontinuierliches Engagement, sondern eine gezielte Transformation des Bestands.

Im Jahr 2024 wurde der Gebäudebestand erstmals auf Grundlage des CO₂-Bedarfs bilanziert. Im Geschäftsjahr 2025 wurde diese Bilanzierung fortgeführt. Darüber hinaus wurden unsere Bestände durch ein Energieberatungsunternehmen untersucht. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor, werden jedoch eine wesentliche Grundlage für die weitere strategische Ausrichtung unseres Bestandsmanagements bilden.

Ziel ist es, auf dieser Grundlage eine ausgewogene Verbindung von ökologischen Erfordernissen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit zu entwickeln. Dies kann auch dazu führen, dass wir uns in den kommenden Jahren von einzelnen Bestandsobjekten trennen, bei denen der erforderliche Mitteleinsatz in keinem angemessenen Verhältnis zu den nachhaltig erzielbaren Erträgen steht.

Im Zusammenwirken mit gezielten Neubaumaßnahmen wird in den kommenden Jahren eine bewusste Bestandsverjüngung unserer Mieteinheiten verfolgt. Dabei setzt die Baugenossenschaft nicht auf Quantität im Sinne einer bloßen Bestandsvermehrung, sondern auf Qualität im Sinne einer gezielten Bestandsverjüngung.

Prognosen Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis konnte im Geschäftsjahr 2025 übertroffen werden. Anstelle des erwarteten Ergebnisses von rund 915.354,50 € wurde ein Jahresüberschuss von 1.671.462,76 € erzielt.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird erwartet, dass sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem erreichten Niveau stabil entwickeln. Die weitere Ergebnisentwicklung wird daneben auch von der Vermarktung der noch zum Verkauf stehenden Einheiten abhängen. Dies betrifft insbesondere die beiden Doppelhaushälften in Tiefenbronn-Lehningen, sowie die noch im Bestand befindliche Wohnung in der Bopserwaldstraße.

Die finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft haben sich im Geschäftsjahr 2025 spürbar verbessert. Das Eigenkapital stieg auf 21.061.861,10 €, die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf rund 39,0 %. Die Genossenschaft Sindelfingen verfolgt das Ziel die Eigenkapitalquote mindestens über 25 % zu halten.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Durch den hohen Kapitaleinsatz bei Immobilien ist die Entwicklung des Zinsaufwands eine wesentliche Einflussgröße für die Ertragslage der Baugenossenschaft Sindelfingen eG. Durch eine Streuung der Laufzeiten der Darlehen wurden die Voraussetzungen zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken geschaffen. Zur Sicherung des Zinsniveaus werden in geringem Umfang derivative Finanzierungsinstrumente in Form eines Zinssatzswaps eingesetzt.

Bei der Baugenossenschaft Sindelfingen eG liegen zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken 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 27. März 2026

Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Bilanzgewinn 2025	485.868,78 €
4% Dividende (Annahme 4% von EURO 938.729,99)	37.549,21 €

Vortrag auf neue Rechnung 448.319,57 €

Sindelfingen, den 22. April 2026



Baugenossenschaft Sindelfingen eG unterstützt Ronald McDonald Haus Tübingen

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG hat eine Spende in Höhe von 8.000 Euro an das Ronald McDonald Haus in Tübingen übergeben. Die Überweisung der Spendensumme ist bereits erfolgt.

Bei einem Besuch im Ronald McDonald Haus Tübingen überreichten Kai Nüßgen (Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG) und sein Vorstandskollege Christian Zeisler den symbolischen Spendenscheck an Hausleitung Elke Sederino. Im Anschluss an die Spendenübergabe erhielten die Vertreter der Baugenossenschaft einen Einblick in die Räumlichkeiten und das Angebot eines „Zuhause auf Zeit“ für Familien schwerkranker Kinder.

Mit der Unternehmensspende soll die wichtige Arbeit des Ronald McDonald Hauses Tübingen für betroffene Familien gezielt unterstützt und langfristig gestärkt werden. Im Zuge des Besuchs hat die Baugenossenschaft Sindelfingen eG zudem dankend das Angebot angenommen, eine Patenschaft für ein Zimmer im Ronald McDonald Haus Tübingen zu übernehmen.

„Die Atmosphäre im Haus und die Nähe zu den Familien haben uns einmal mehr gezeigt, wie wichtig diese Einrichtung ist. Wir freuen uns, mit unserer Spende und der Zimmerpatenschaft einen Beitrag dazu leisten zu können, dass Familien in schweren Zeiten zusammenbleiben können“, betont Kai Nüßgen.



Auch das Jahr 2025 war weiterhin von globalen Unsicherheiten geprägt. Geopolitische Krisen – insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine sowie Konflikte im Nahen Osten – beeinflussten erneut die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Energiemärkte. Auch darüber hinaus blieb die weltweite politische Lage angespannt. Umso mehr zeigt sich, dass unser Team diesen Herausforderungen mit großem Einsatz, Stabilität und Verlässlichkeit begegnet ist.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Sindelfingen eG seinen herzlichen Dank für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr aus.

Durch das kontinuierliche Engagement unserer Belegschaft konnte sich die Baugenossenschaft Sindelfingen eG auch im Jahr 2025 unter anspruchsvollen Bedingungen behaupten und ihre Position weiter festigen.

Die positive Entwicklung unserer Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren bildet weiterhin ein verlässliches Fundament für die Zukunft. Diese Stabilität ist maßgeblich dem hohen persönlichen Einsatz und der Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Unternehmen zu verdanken.

Unser Dank gilt darüber hinaus den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Sindelfingen, den Mitgliedern des Aufsichtsrats, unseren Mitgliedern und Erwerberrn sowie unseren Geschäftspartnern. Für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit sprechen wir allen Beteiligten unsere große Wertschätzung aus.

Für **50 Jahre** Treue
danken wir 21 Mitgliedern.

Für **25 Jahre** Treue
danken wir 15 Mitgliedern.

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

Manfred Beuttler

Willy Braun

Ilona Buchta

Alois Demel

Lothar Gompper

Thorsten Hildebrand

Sükriye Karakurt

Günter Krude

Erhard Mayer

Karl-Heinrich Meysing

Albrecht Schatz

Dietmar Schinzel

Dr. Günther Schrall

Irene Seibel

Herbert Stach

Jugoslav Suput

Herbert Weinert

Friedrich Wiese

Else Zeller

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



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		438,00	2.775,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.308.461,26		23.479.992,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.836.020,72		16.547.185,80
Grundstücke ohne Bauten	256.190,65		255.663,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.124,00		91.845,00
Anlagen im Bau	1.606.640,37		4.606.639,89
Bauvorbereitungskosten	557.298,74	44.630.735,74	538.298,88
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.314,79	1.314,79	1.314,79
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		44.632.488,53	45.523.715,63
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.567.049,75		1.566.916,53
Bauvorbereitungskosten	743.394,95		738.547,87
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.851.045,02		6.796.503,43
Unfertige Leistungen	1.083.161,89		1.097.511,34
Andere Vorräte	0,00		15.862,39
Geleistete Anzahlungen	0,00	7.244.651,61	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.738,97		22.215,78
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	657.371,37		657.278,74
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.555,66		59.171,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.531,86		205.644,71
Sonstige Vermögensgegenstände	459.621,84	1.252.819,70	641.341,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	902.780,64	902.780,64	1.439.340,88
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	12.984,37		14.308,93
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.658,40	16.642,77	1.208,21
BILANZSUMME		54.049.383,25	58.779.567,50

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.980,00		84.341,31
der verbleibenden Mitglieder	915.116,78		938.729,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	947.096,78	15.340,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 7.623,22 (VJ EURO 8.088,70)			
Kapitalrücklage		4.652,38	4.537,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.429.375,09		2.262.228,09
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 167.147,00 (VJ EURO 3.100,00)			
Bauerneuerungsrücklage	14.906.695,67		13.706.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 1.200.000,00 (VJ EURO 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	19.624.243,16	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	181.553,02		195.542,67
Jahresüberschuss	1.671.462,76		30.135,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.367.147,00	485.868,78	3.100,00
EIGENKAPITAL insgesamt		21.061.861,10	19.522.623,00
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	804.351,00		839.531,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	558.644,40		558.644,40
Sonstige Rückstellungen	2.110.068,70	3.473.064,10	1.931.199,26
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.931.591,24		34.303.701,72
Erhaltene Anzahlungen	1.142.257,39		1.284.316,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		284.499,02	
a) Verb. aus Vermietung	69.733,77		34.540,51
b) Verb. aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.765,25		179.955,00
Sonstige Verbindlichkeiten	142.799,71	29.501.147,36	116.144,53
- davon aus Steuern EURO 50.524,72 (VJ EURO 35.248,11)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 2.142,70 (VJ EURO 1.792,81)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		13.310,69	8.911,14
BILANZSUMME		54.049.383,25	58.779.567,50

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.551.765,96		5.302.303,82
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.630.050,00
c) aus Betreuungstätigkeit	21.942,35		23.459,88
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.377,04	5.609.085,35	29.101,28
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		584.417,23	-2.015.775,14
Sonstige betriebliche Erträge		3.304.406,37	475.663,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.846.304,63		1.837.178,59
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.525.924,10		5.657.735,02
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	32.386,01	3.404.614,74	12.376,31
ROHERGEBNIS		6.093.294,21	3.937.513,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.324.992,63		1.165.849,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	226.671,18	1.551.663,81	224.858,60
- davon für Altersversorgung EURO 25.480,18 (VJ EURO 13.667,27)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.026.622,97	1.026.622,97	931.581,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.005.011,44	593.145,82
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		54,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.182,35	9.224,85	8.001,06
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		761.213,32	851.442,76
- davon aus Aufzinsung EURO 5.720,00 (VJ EURO 15.276,00)			
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	41.958,56
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.758.007,52	136.732,17
Sonstige Steuern		86.544,76	106.596,68
JAHRESÜBERSCHUSS		1.671.462,76	30.135,49
Gewinnvortrag		181.553,02	195.542,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.367.147,00	3.100,00
BILANZGEWINN		485.868,78	222.578,16

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 1.083.161,89 (Vorjahr EURO 1.097.511,34) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 442.463,95 (Vorjahr EURO 380.822,87) 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 -10.302,00 (Vorjahr EURO -4.282,00).

Anlagespiegel 2025

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen
				EURO	EURO	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.236,26					
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	33.250.818,75	540.952,31	3.791.885,58	6.560.108,44		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.288.129,17	13.291,36	1.588.103,26	78.072,36		
Grundstücke ohne Bauten	255.663,69	526,96				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.183,15	35.035,61	18.560,84			
Anlagen im Bau	4.606.639,89	73.249,23			3.073.248,75	
Bauvorbereitungskosten	538.298,88	27.149,58	8.149,72			
Sachanlagen insgesamt	60.349.733,53	690.205,05	5.406.699,40	6.638.180,80	3.073.248,75	
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	1.314,79					
Finanzanlagen insgesamt	1.314,79					
Anlagevermögen insgesamt	60.398.284,58	690.205,05	5.406.699,40	6.638.180,80	3.073.248,75	

Die Differenz der Umbuchungen betrifft Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.

Verbindlichkeitspiegel 2025

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	27.931.591,24 (34.303.701,72)	5.766.892,19 (8.296.927,03)	4.672.715,39 (4.952.802,44)	17.491.983,66 (21.053.972,25)	27.921.878,84 (33.249.182,88)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.142.257,39 (1.284.316,94)	1.142.257,39 (1.284.316,94)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verb. aus Vermietung	69.733,77 (34.540,51)	69.733,77 (34.540,51)				
b) Verb. aus Grundstücksverkäufen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
c) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.765,25 (179.955,00)	214.765,25 (179.955,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	142.799,71 (116.144,53)	142.799,71 (116.144,53)				
Gesamtbetrag	29.501.147,36 (35.918.658,70)	7.336.448,31 (9.911.884,01)	4.672.715,39 (4.952.802,44)	17.491.983,66 (21.053.972,25)	27.921.878,84 (33.249.182,88)	

GPR = Grundpfandrecht

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

Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2025	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	47.236,26	44.461,26	2.337,00			46.798,26	438,00	2.775,00
	36.559.993,92	9.770.826,17	575.817,85	1.095.111,36		9.251.532,66	27.308.461,26	23.479.992,58
	19.791.389,63	4.740.943,37	333.399,54	118.974,00		4.955.368,91	14.836.020,72	16.547.185,80
	256.190,65						256.190,65	255.663,69
	426.657,92	318.338,15	60.756,61	18.560,84		360.533,92	66.124,00	91.845,00
	1.606.640,37					0,00	1.606.640,37	4.606.639,89
	557.298,74					0,00	557.298,74	538.298,88
0,00	59.198.171,23	14.830.107,69	969.974,00	1.232.646,20		14.567.435,49	44.630.735,74	45.519.625,84
	1.314,79						1.314,79	1.314,79
	1.314,79						1.314,79	1.314,79
0,00	59.246.722,28	14.874.568,95	972.311,00	1.232.646,20		14.614.233,75	44.632.488,53	45.523.715,63

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 31.12.2025 EURO 850.000,00) 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 31.12.2025 betrug EURO 19.703,54.

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 0,8 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 2,951 Mio.; Stand am 31.12.2025 EURO 2,726 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 31.12.2025 betrug EURO 37.024,09.

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor + 0,6 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 2 Mio.; Stand am 31.12.2025 EURO 1,925 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 31.12.2025 betrug EURO 12.198,35.

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 2.924.096,52 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 372.520,22 für die Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EURO 111.176,16, Umbaukosten Büro in Höhe von EURO 89.284,87 sowie die Einstellung von Rückstellungen für Rechtsanwalts-, Gutachten- und Gerichtskosten in anhängigen Fällen in Höhe von EURO 250.000,00 enthalten.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1020
Zugang 2025	29
Abgang 2025	46
Ende 2025	1003

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 23.613,21 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	10	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1		12
	11	1	13

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler

Kai Nüßgen

ab 01.01.2025

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Karlheinz Sanwald

Aufsichtsratsvorsitzender bis 14.05.2025

Marcel Hagenlocher

Aufsichtsratsvorsitzender ab 14.05.2025

Steffen Müller

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Monika Müller

Helmut Pirschke

Anette Rehorsch-Hartmann

seit 14.05.2025

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse

aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EURO 3,686 Mio. (Vorjahr EURO 4,486 Mio.).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:

aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben EURO 725.000,00

Der Vorstand:

Sindelfingen, den 26. Februar 2026



Kai Nüßgen



Christian Zeisler

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. |  | <p>Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
– Gesetzlicher Prüfungsverband –</p> | 3. |  | <p>Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf</p> |
| 2. |  | <p>IHK Region Stuttgart</p> | 5. |  | <p>Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen</p> |
| 4. |  | <p>Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin</p> | 6. |  | <p>GHV Gewerbe- und Handelsverein Sindelfingen e. V.</p> |

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 2025 bzw. im 1. Quartal 2026 geben.

Aufsichtsratstätigkeit

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte in insgesamt drei 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 2025 mit Lagebericht wurde vom vdw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart geprüft. Ein uneingeschränkter, positiver Bestätigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt. Über das Prüfungsergebnis wird unter TOP 4 der Mitgliederversammlung berichtet.

Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 22.04.2026 nach ausführlicher Präsentation des Prüfungsergebnisses durch den Abschlussprüfer eingehend beraten, geprüft und in Ordnung befunden. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 zu berichten:

Aufgrund des altersbedingten Ausscheidens des langjährigen Aufsichtsratsmitglieds und Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Karlheinz Sanwald mit der Mitgliederversammlung am 14.05.2025 hat sich der Aufsichtsrat neu konstituiert. Herr Marcel Hagenlocher wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrats nach der Mitgliederversammlung am 14.05.2025 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 27.05.2026 scheidet nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgendes Aufsichtsratsmitglied turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Herr Helmut Pirschke
- Herr Marcel Hagenlocher

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

Herr Pirschke wurde im Mai 2008 erstmals in den Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Sindelfingen eG gewählt. Nach 18 Jahren Aufsichtsratstätigkeit scheidet er somit nach Ende unserer heutigen Mitgliederversammlung aus dem Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Sindelfingen eG aus. Wir danken Herrn Helmut Pirschke für seinen über viele Jahre währenden Einsatz für die Baugenossenschaft Sindelfingen eG.

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

Das frei werdende Mandat von Herrn Pirschke soll zunächst unbesetzt bleiben. Der Aufsichtsrat soll dadurch hinsichtlich seiner Größe den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann das freie Mandat jedoch jederzeit wieder besetzt werden. Die nach Satzung vorgeschriebene Mindestgröße des Aufsichtsrats bleibt dennoch gewährleistet.

Veränderungen im Vorstand

Zum 01.01.2025 wurde, wie bereits in der Mitgliederversammlung 2025 berichtet, Herr Kai Nübgen zum technischen Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bestellt. Im Team mit dem langjährigen hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Sindelfingen, Herrn Christian Zeisler, konnte im vergangenen Jahr sowie im ersten Quartal 2026 eine gute Übergabe innerhalb des Vorstands stattfinden. Damit ist es gelungen, die altersbedingte Übergabe der Vorstandstätigkeit sicherzustellen.

Zum 31.03.2026 schied Herr Christian Zeisler wunschgemäß als hauptamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft aus. Herr Zeisler wurde zum 01.07.1998 erstmalig zum Vorstand der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bestellt. Nach fast 28 Jahren sehr erfolgreicher hauptamtlicher Vorstandstätigkeit für die Genossenschaft wurde sein hauptamtlicher Vorstandsvertrag auf seinen Wunsch hin nicht verlängert. Herr Christian Zeisler bleibt der Baugenossenschaft aber weiterhin als ehrenamtliches Vorstandsmitglied erhalten.

Herr Kai Nübgen wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats zum 01.01.2026 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Sindelfingen eG bestellt.

Wir wünschen Herrn Nüßgen weiterhin alles Gute und immer eine glückliche Hand bei anstehenden Entscheidungen im nach wie vor schwierigem Marktumfeld.

Herrn Zeisler danken wir für seine herausragende Arbeit für die Baugenossenschaft Sindelfingen eG als hauptamtliches Vorstandsmitglied in den vergangenen fast 28 Jahren. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit ihm als ehrenamtlichen Vorstandsmitglied und wünschen ihm ebenfalls alles Gute und stets eine glückliche Hand.

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Im nach wie vor schwierigen Marktumfeld hat sich die Baugenossenschaft Sindelfingen eG in 2025 gut entwickelt.

Baukosten auf nach wie vor hohem Niveau, eine rückläufige Inflation und ebenfalls rückläufige Zinsen führten zu keiner wesentlichen Veränderung der sehr schwachen Kaufnachfrage bei Immobilien.

Weitere Unsicherheiten auf politischer Ebene und kriegerische Konflikte ergänzten diese Haltung. Insbesondere unsere Region ist vor allem vom Transformationsprozess der Automobilindustrie sehr stark betroffen. Die bisherigen Geschäftsmodelle der heimischen Autoindustrie sind durch verschiedenste Faktoren (Transformationsprozess, kriegerische Unsicherheiten, Zölle, zurückgehende Nachfrage in China, ...) ins Stocken geraten. Dies wirkt sich sehr stark auf große Teile unserer Wirtschaft in der Region Stuttgart und damit auf unser Marktumfeld aus.

Dennoch konnte die Baugenossenschaft Sindelfingen eG das Jahr 2025 nutzen, um sich strategisch für die kommenden Jahre aufzustellen. Mit der im vergangenen Jahr von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen „Vision 2035“ kann einerseits der gesetzlich vorgeschriebene Klimapfad und andererseits unser Ziel der Bestandssicherung konsequent verfolgt werden. Dabei soll vor allem weiterhin stets die Ertragslage im Blick gehalten werden. Auswirkung der „Vision 2035“ war auch eine personelle Anpassung der Mitarbeitenden der Genossenschaft an die aktuellen Marktgegebenheiten.

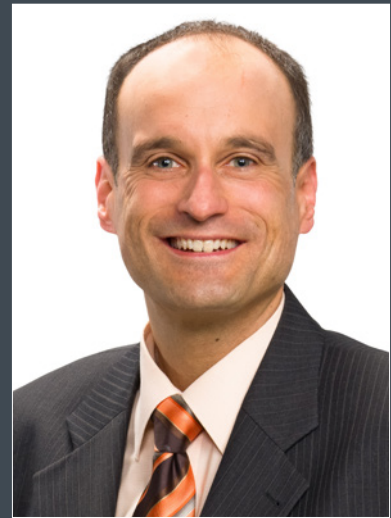
Auch für das Geschäftsjahr 2026 und darüber hinaus bleibt die Situation im Neubaubereich angespannt, Umsätze bei Gebrauchtimmobilen in 2025 geben jedoch Hoffnung.

Das Bauträgergeschäft beschränkte sich daher auch in 2025 auf bereits begonnene Projekte. Neuprojekte befinden sich in der „Pipeline“. Diese werden wir aber erst wieder nach erfolgter Marktberichtigung bei spürbarer Nachfrage im Markt angehen.

Die Fokussierung in 2026 liegt daher wie im Vorjahr zunächst auf Bestandserneuerungen, Kosteneffizienz, Ertragssicherung bei reduziertem Geschäftsumfang, aber auch Planungen für neue Vorhaben, und dies stets mit dem Ziel der für die Zukunft notwendigen Verjüngung unserer Immobilienbestände. Gleichzeitig konzentrieren wir uns bis auf Weiteres auf unser Kerngeschäft.

Vorstand und Mitarbeiter haben bei einem anspruchsvollen Marktumfeld das Geschäftsjahr 2025 gut bewältigt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin geordnet und solide. Ebenso die Liquiditätssituation.

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 gesetzlich vorgeschriebenen und politisch gewollten Klimapfades eine nochmals stärkere Bedeutung für die Zukunft zu. Auch die Verjüngung unserer Immobilienbestände ist eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit für die Zukunft.

Bei schwierigem Marktumfeld in 2025 kann das erwirtschaftete Ergebnis in 2025 als sehr gut angesehen werden. Nennenswerte Risiken sind nicht zu berichten.

Stellvertretend für den gesamten Aufsichtsrat spreche ich hiermit den Vorständen Kai Nüßgen und Christian Zeisler für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung und Führung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG Dank und Anerkennung aus.

Der Dank gilt auch allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats, Frau Monika Müller, Herrn Steffen Müller, Herrn Helmut Pirschke und Frau Annette Rehorsch-Hartmann für die stets fachlich fundierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nicht zuletzt danke ich allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern der Baugenossenschaft von meiner Seite aus für das entgegengebrachte Vertrauen und die Verbundenheit zu unserer Genossenschaft.

Ihnen allen alles Gute für die Zukunft.

Mit freundlichen Grüßen
Sindelfingen, im Mai 2026

Ihr

Marcel Hagenlocher
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