



2018

Organe der Genossenschaft 2

Vorwort 3

Regionaler Immobilienmarkt 4

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG
im Kontext 6

Lagebericht:

Grundlagen der Genossenschaft 8

Wirtschaftsbericht,
Gesamtwirtschaftliche Lage 8

Eigener Bestand 9

Neubau und Verkauf 10

Wirtschaftliche Lage
des Unternehmens 12

Chancen und Risiko- /
Prognosebericht 12

Risikoberichterstattung 13

Jubiläen, Dank 14

Verstorbene Mitglieder 15

Jahresabschluss 2018 16

Kirchensteuer, Rechtsgrundlagen 23

Mitgliedschaften in Verbänden 23

Bericht des Aufsichtsrats 24

Kontakt 26



Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

96. Ordentliche Mitgliederversammlung,
Mittwoch, den 08. Mai 2019, Beginn 19:00 Uhr,
Stadthalle Sindelfingen

Aufsichtsrat

Andreas Kurz bis 12.01.2019
WP/StB Dipl. oec.
Vorsitzender

Monika Müller
Kaufmännische Angestellte
Stellvertretende Vorsitzende

Rolf Schneider
Geschäftsführer Sozialstation
Sindelfingen

Helmut Pirschke
Württ. Notariatsassessor

Karlheinz Sanwald
Stellv. Vorstandsvorsitzender der
Vereinigten Volksbank AG

Vorstand

Christian Zeisler
Geschäftsführender Vorstand

Peter Röhm
Diplomingenieur



Christian Zeisler

Peter Röhm

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Mangel an bezahlbarem Wohnraum war 2018 das zentrale Thema. Geschätzt fehlen derzeit über 1 Mio. Wohnungen in Deutschland. Ursächlich hierfür ist, dass die Bevölkerung von 2009 bis 2016 deutlich gewachsen ist und zeitgleich zu wenige Wohnungen neu gebaut wurden. Auch wir konnten in 2018 kein großes Projekt auf dem Markt platzieren, weil uns keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung standen. Lösungen sehen wir in der innerstädtischen Nachverdichtung aber auch in der Ausweisung neuer Baugebiete und dem Bau von Wohnhochhäusern.

Einige unserer Bestandswohnungen sind aus den 1940er- und 1950er-Jahren und weder barrierearm noch sehr energieeffizient. Ein Umbau für mehr Barrierefreiheit und einen höheren Wohnkomfort ist bautechnisch kaum möglich. Daher spielt ihr Abriss und eine verdichtete Ersatzbebauung für uns eine große Rolle. Sie wäre eine Antwort auf die große soziale Frage unserer Zeit: Wie und wo schaffen wir den dringend benötigten Wohnraum? Was wir brauchen, sind adäquate Möglichkeiten, um die Spannung der Märkte wieder zu lösen. Eines der wichtigsten Instrumente ist die Nachverdichtung. Sindelfingen hat das Potential auch weiterhin zu wachsen – nicht nur nach außen, sondern auch im Inneren. Gerade hier suchen viele Menschen Wohnraum, weil sie mit dem Begriff der lebenswerten Stadt die Idee der „Stadt der kurzen Wege“ verbinden. Sie bevorzugen Wohnen in einer urbanen und bunten Mischung, mit einer funktionierenden Nahversorgung und einer gewissen Dichte aber mit Grün- und Freiflächen und entsprechenden Mobilitätsangeboten.

Doch alleine durch die Innenentwicklung lösen wir das Wohnungsproblem nicht. Der Verband Region Stuttgart hat berechnet, dass der Kreis Böblingen bis 2030 einen Gesamtbedarf von 440 ha Baufläche hat – er entspräche somit

der 5,5fachen Größe des Flugfelds Böblingen/Sindelfingen! Neubaugebiete ja, aber der Flächenverbrauch sollte in Grenzen gehalten werden. Daher sollten wir auch wieder über vertikale Wohnquartiere nachdenken. Das klassische Wohnhochhaus könnte mit Unterstützung eines integralen Quartiersmanagements heute die Funktion eines „modernen Dorfes“ übernehmen. Es böte durch seine Barrierefreiheit auch Raum für neue Wohnformen mit Serviceangeboten für den wachsenden Anteil der älteren Bevölkerung.

Wir sollten allerdings darauf achten, die Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen. Abgeschottete, monofunktionale Quartiere zählen zweifellos zu dieser Kategorie. Wir können heute beweisen, dass wir die städtebauliche und stadtplanerische Lektion gelernt haben, nämlich wie wichtig eine ansprechende Gestaltung des Stadtraums ist.

Wenn dessen Entwicklung nachhaltig gelingen soll, dann sollten alle Akteure – Stadt, Wohnungswirtschaft, Investoren und Stadtgesellschaft – an einem Strang ziehen. Damit wir die aktuelle, große Herausforderung meistern, bedarf es unserer Meinung nach in Zukunft einer verbesserten Kommunikationsfähigkeit, aus der sich eine optimale Zusammenarbeit aller wesentliche Akteure ergeben könnte.

Sindelfingen, März 2019

Christian Zeisler

Peter Röhm



Ziegelstraße 5 + 7 heute

Preis- und Mietdynamik wurde gebremst

Es scheint, als habe der Immobilienmarkt in Großraum Böblingen/Sindelfingen 2018 das Schlimmste hinter sich gebracht. Ein Blick auf die bundesweite Preisentwicklung zeigt, dass sich die sehr starken Preissteigerungen weg vom hiesigen Immobilienmarkt bewegen. Verteuerungen von Wohnimmobilien im zweistelligen Prozentbereich verzeichneten 2018 Städte wie Görlitz, Peine, Halle (Saale), Dormagen, Greifswald, Baden-Baden oder Ratingen. Sie alle liegen abseits der industrialisierten Ballungsräume. Käufer suchten in 2018 also bezahlbaren Wohnraum eher in der Fläche als in den zentralen Hochpreisregionen und sorgten in diesen Städten und Gemeinden durch ihre forcierte Nachfrage für die extreme Preisentwicklung. Ganz abkoppeln von der Preisspirale konnte sich der lokale Immobilienmarkt aber nicht. Der seit acht Jahren anhaltende Boom hat sich im Landkreis Böblingen weiter fortgesetzt. Der von Kennern des hiesigen Marktes schon länger erwartete Preisgipfel wurde aber auch 2018 noch nicht erreicht. Sowohl bei den Bestandsimmobilien als auch im Neubausegment stiegen 2018 die Preise zwischen 3 bis 5 Prozent. Damit lag die Verteuerung deutlich unter der des Vorjahrs. Käufer mussten 2017 noch rund 10 Prozent mehr als 2016 für Wohnungen und Häuser bezahlen.

In dynamisch wachsenden Märkten werden oft Preise über dem Wert bezahlt. Das galt bisher auch für den lokalen Immobilienmarkt. Für Bestandsimmobilien in gefragten Lagen wurden gelegentlich sogar Phantasiepreise bezahlt. Diese Entwicklung ist zum Stillstand gekommen. Zwar fehlte es nach wie vor an allen Standorten im Landkreis Böblingen an ausreichend neuem oder bestehendem Wohnraum, aber 2018 verlängerte sich die Vermarktungsdauer von Gebrauchtimmobiliën mit einem Sanierungsstau deutlich. Das Abbremsen der ehemaligen Marktdynamik ist vermutlich auch auf die gestiegenen Handwerkerkosten sowie die „Handwerkerklemme“ zurückzuführen. Denn ein Kaufinteressent, der für ein älteres Reihenhaus in mittlerer Lage und 100 m² Wohnfläche rund 400.000 Euro bezahlen soll und zusätzlich Modernisierungs- und Sanierungskosten in Höhe von 100.000 Euro kalkulieren muss, der entscheidet sich

häufig doch für ein neues Reihenhaus. Dies kostete 2018 im Landkreis Böblingen je nach Lage und Größe zwischen 400.000 und 650.000 Euro. Einziges Problem: Das Angebot der bei Familien sehr beliebten Reihenhäusern war 2018 in der Region einmal mehr übersichtlich. Leider beschränkte sich der Angebotsmangel nicht nur auf die Reihenhäuser. Auch im Geschosswohnungsbau konnte das Angebot die Nachfrage nicht bedienen. Der Nachfrageüberhang hatte verschiedene Ursachen.

Trotz anziehendem Wohnungsbau konnte das Angebot die Nachfrage einmal mehr nicht bedienen.

- Sämtliche Konjunkturberichte bescheinigten dem Kreis Böblingen eine sehr gute wirtschaftliche Verfassung. Im Zukunftsatlas des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos AG liegt der Kreis unter 402 Stadt- und Landkreisen auf dem vierten Platz der 10 Regionen mit den besten Zukunftsaussichten. Wohneigentum blieb für Bauherren und Käufer daher auch in 2018 eine gefragte, weil wertstabile und sichere Investition.
- Die Bevölkerung im Kreis Böblingen ist weiter gewachsen. Der starke Wirtschaftsraum und attraktive Wohnstandort zog viele Menschen an. Das zeigt seine Bevölkerungszahl, die sich entgegen aller Prognosen positiv entwickelt hat. Für 2030 waren 371.000 Einwohner prognostiziert, 2018 lebten und wohnten knapp 390.000 Menschen im Kreis Böblingen.
- Die insgesamt gute wirtschaftliche Lage im Jahr 2018 schlug sich auch in den Beschäftigungszahlen nieder. 181.261 Menschen waren Ende Dezember als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Kreis Böblingen gemeldet. Das waren 2,4 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die Zahl der Arbeitslosen war im Kreis Böblingen weiter gesunken. Mit einer Quote von 2,6 Prozent verzeichnete Böblingen den niedrigsten Wert in der Region Stuttgart und lag damit auch deutlich unter dem Landeswert für Baden-Württemberg mit 3,0 Prozent.



Ziegelstraße 5 + 7 Entwurf für die zukünftige Fassade

Nachdem die wirtschaftliche Lage im Kreis Böblingen 2018 Spitzenwerte erreicht hatte, sorgte ein schwieriges internationales Konjunkturmilieu ab Herbst 2018 für erste Eintrübungen.

Jahres nochmals verbessert und einen absoluten Spitzenwert erreicht. Doch im 4. Quartal 2018 verlor die Wirtschaft an Schwung. Ein schwieriges internationales und globales Konjunkturmilieu mit Protektionismus, einer sich abschwächenden Nachfrage aus China, der europaweiten Einführung des aufwändigeren Pkw-Prüfverfahrens WLTP (Worldwide harmonized Light-duty vehicles Test Procedure) und der ungelösten Fragen des Brexits zeigten erste negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Exportkreises Böblingen.

Doch wo viele qualifizierte Arbeitskräfte benötigt werden, muss auch Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Da die Baufertigstellungen 2018 für den Landkreis Böblingen beim Verfassen dieses Geschäftsberichts noch nicht vorlagen, wurde auf die Zahlen für Baden-Württemberg zurückgegriffen. Bis einschließlich November 2018 wurden im gesamten Land mit 38.364 Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden 8 Prozent mehr gebaut als im gleichen Zeitraum 2017 (35.655 Wohnungen). In den ersten drei Quartalen 2018 zeigte sich bei den Baugenehmigungen für Wohnungen im Landkreis Böblingen ein noch deutlicherer Anstieg. Bis Oktober 2018 war der Bau von 984 Wohnungen genehmigt, in den ersten neun Monaten des Vorjahres waren es mit 756 rund ein Drittel weniger. Allerdings sind die Zahlen der Baugenehmigungen nur bedingt aussagefähig. Der Überhang der Baugenehmigungen gegenüber den Baufertigstellungen wächst.

Ganz ungetrübt waren die wirtschaftlichen Zukunftsperspektiven im Geschäftsjahr 2018 aber nicht. Zwar meldeten laut „IHK-Konjunkturbericht Herbst 2018“ quer durch alle großen Branchen fast 70 Prozent der Betriebe im Kreis eine gute wirtschaftliche Lage. Die wirtschaftliche Situation hatte sich sogar gegenüber dem IHK-Bericht im Sommer 2018

gestiegen. An den sieben Top-Standorten in der Bundesrepublik ist die Lücke auf 20.000 Wohneinheiten pro Jahr gestiegen. Kumuliert sind hier seit 2010 rund 360.000 Wohnungen genehmigt, aber nur circa 247.000 Einheiten gebaut worden. Wären alle genehmigten Wohnungen errichtet worden, würde die Bedarfslücke heute um einiges kleiner ausfallen. Diese Differenz lässt sich auch auf den Kreis Böblingen übertragen. Konkret geplante Bauvorhaben wie z. B. das auf dem Areal der ehemaligen „Sonne“ in Altdorf oder die Neubebauung der Flächen zwischen Weiden-/Birkenstraße und Erlenweg in Sindelfingen wurden bis heute aus verschiedenen Gründen nicht realisiert. Aufgrund der in den Ballungsräumen dichten Bebauung wächst der Widerstand von Anwohnern gegenüber Bauvorhaben. Der Protest betrifft aber nicht nur die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete, sondern auch die Planung neuer Stadtquartiere. Gerade ohne letztere ist die notwendige Zahl neuer Wohnungen kaum zu erreichen. Aber nicht nur die zunehmenden Proteste verlangsamen den dringend notwendigen Wohnungsbau. Auch die zu geringe Ausweisung von Bauflächen, langwierige Genehmigungsverfahren, die Spekulation mit Baugrundstücken sowie der technische Stand im Bausektor hemmen den Wohnungsbau. Hier haben sich industrielle Produktionsverfahren und die Digitalisierung der Bauprojekte bislang nicht flächendeckend durchsetzen können.

Auch die Mietdynamik wurde gebremst Die Mietdynamik im Kreis Böblingen war ebenfalls geprägt vom knappen Angebot bei gleichzeitigem Bevölkerungszuwachs um 7 %. Angesichts des anziehenden Wohnungsbaus haben sich die Mietsteigerungen aber im Vergleich zu den Vorjahren ebenfalls verlangsamt. 2015 waren die Mieten im Vergleich zum Vorjahr noch um 4 Prozent auf 10,50 Euro/m², 2016 gar um 4,8 % auf 11 Euro/m² gestiegen. 2018 mussten mit 11,70 Euro/m² „nur“ noch 2,6 % mehr Miete bezahlt werden als 2017. Also scheint auch auf dem Mietmarkt das Schlimmste überstanden zu sein.



Foto: © Ökumenische Sozialstation Sindelfingen

Gelungenes Beispiel für die Nahversorgung: Tagespflege im Rahthausplatz 5

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG im Kontext

Mehr Wohnraum durch Nachverdichtung, Neubaugebiete und Hochhäuser

Das Wohnen in einer angemessen großen Wohnung mit guter Ausstattung, zu bezahlbaren Mieten oder finanzierbaren Kaufpreisen ist ein Grundbedürfnis für alle Bürgerinnen und Bürger. Damit ist das bezahlbare Wohnen eine der wichtigsten sozialen Fragen in unserer Gesellschaft überhaupt. Um diese zu beantworten, ist eine integrative und zukunftsbeständige Stadtpolitik notwendig. Zu ihr gehört neben einem Flächenmanagement, dem Umweltschutz, Mobilitätsangeboten und der Wirtschaftsförderung auch eine bedarfsgerechte Wohnungsverversorgung für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Handlungsansätze dafür sind sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand zu finden. Zu den Handlungsfeldern im Bereich Neubau zählen die Bebauung von Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen, die Erneuerung und Nachverdichtung in den Siedlungsbeständen der Nachkriegszeit ebenso wie die Neu- oder Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen sowie das Bauen in die Höhe.

Neben dem Erhalt ihres Wohnungsbestandes ist für die Baugenossenschaft Sindelfingen der Wohnungsneubau ein wichtiger Schwerpunkt.

Als eine der größten Vermieterinnen in Sindelfingen investiert die Baugenossenschaft Sindelfingen kontinuierlich in die Modernisierung ihres Bestands. Diese Bemühungen, auch älteren Wohnraum zeitgemäß auszustatten und den gestiegenen energetischen Vorgaben anzupassen, kann aber nur als

Basisabsicherung der Wohnraumversorgung verstanden werden. Daher bildet neben dem Erhalt des Wohnungsbestandes der Wohnungsneubau für die Baugenossenschaft Sindelfingen einen wichtigen Schwerpunkt. Die Sanierung älterer Quartiere sowie Weiterentwicklung und städtebauliche Ergänzungen innerhalb bestehender Straßen oder Stadtteile stehen im Mittelpunkt ihres Interesses. Konkret heißt das, dass dort, wo bereits Häuser stehen, nachverdichtet werden sollte. Dort, wo noch Platz für Wohnhäuser ist, sollte neu gebaut werden.

Innenentwicklung hat weiter Vorrang

Ersatzbauten für Altbestände hätten aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen und der optimierten Flächennutzung große Vorteile für die Stadt.

Die hohen Kosten und geringe Verfügbarkeit von Bauland sind aktuell die zentralen Engpassfaktoren für den Wohnungsneubau. Gestiegene Baulandpreise bestimmen zu einem erheblichen Anteil die Baukosten. Das gilt auch für den wirtschaftsstarke Standort Sindelfingen. Nicht selten scheitern konkrete Bauvorhaben, für die Investoren, die Kapital bereitstellen, an nicht verfügbaren Flächen. Oder aber an nicht mehr zeitgemäßen Baurechten, obwohl durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 im Baugesetzbuch (BauGB) ausdrücklich geregelt wird, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch

haben, für die Investoren, die Kapital bereitstellen, an nicht verfügbaren Flächen. Oder aber an nicht mehr zeitgemäßen Baurechten, obwohl durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 im Baugesetzbuch (BauGB) ausdrücklich geregelt wird, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch

Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Baugenossenschaft Sindelfingen hat schon in der Vergangenheit auf Flächen zwischen ihren Altbeständen nachverdichtet. In der Hohenstufenstraße wurden in den Jahren 2013/14 zwei Punkthäuser mit 17 Mietwohnungen und einer Senioren-Wohngemeinschaft erstellt. Diese Nachverdichtung hat im Wohnquartier im Sommerhofen zusätzlichen Wohnraum geschaffen, ihm durch eine moderne Bebauung neue Akzente verliehen und bietet seinen Bewohnern im Alter eine neue, quartiersnahe Wohnform mit einem altersgerechten Versorgungskonzept. Das ganze ohne einen Quadratmeter zusätzlichen Flächenverbrauch.

Von weitaus größerer Bedeutung für die Baugenossenschaft aber auch die Stadt Sindelfingen wäre die geplante Nachverdichtung im Carré zwischen der Birken-/Weidenstraße und der Erlenstraße im Sindelfinger Wohngebiet Zimmerschlag. Als Ersatz für die dortigen Gebäude mit Nachkriegswohnungen soll nach deren Abriss eine engere und durch eine verträgliche Aufstockung höhere Neubebauung entstehen. Diese Vorgehensweise hätte für die Stadt viele Vorteile. Die vorhandene Infrastruktur würde weiter genutzt. Eine Neuinvestition in Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Wege, Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom etc. wäre nicht notwendig. Zudem besteht hier ein komplettes Angebot sozialer Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Nahversorgung etc. Unbestritten sind auch die ökologischen Vorteile. Die Neubebauung würde mehr Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ermöglichen. Zudem würde diese innerstädtische Nachverdichtung Verkehr vermeiden.

Wohnungsunternehmen sollten darauf drängen, als potenzielle Bauherren frühestmöglich in die Planung neuer Wohnsiedlungen einbezogen zu werden.

Wenn dauerhaft zu wenig gebaut wird, ist das ein Risiko für sozialen Frieden und das gute Zusammenleben in der Stadt – weil es zu steigenden Mieten und unbefriedigten Wohnbedürfnissen führt. Doch die innerstädtischen Reserven sind begrenzt, zudem sind sie häufig nur gegen erhebliche Widerstände aus Teilen der Stadtgesellschaft aktivierbar. Damit rücken die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts, das „Bauen auf der grünen Wiese“ wieder in den Mittelpunkt des Interesses. Darauf gibt es eine klare Antwort: „Ja, aber!“ Es ist klar, dass ergänzendes Bauen im Bestand und die Revitalisierung innerstädtischer Grundstücke allein nicht reichen werden, um die Wohnraumversorgung zu sichern. Es ist aber auch klar, dass der Bau neuer Stadtteile und Wohnsiedlungen heute – verglichen mit früheren Jahrzehnten – in größerer Vielfalt erfolgen muss. Das betrifft Merkmale wie die Größe, die Funktionsmischung oder die bauliche Dichte der Vorhaben. Am Beginn der Planung eines neuen Stadtquartiers muss daher ein integriertes Entwicklungskonzept stehen, in dem unter Beteiligung möglichst vieler potenzieller Akteure und im politischen Konsens die Grundprinzipien der städtebaulichen Planung festgelegt werden. Als Wohnungsunternehmen, das sehr tief in der Region verwurzelt ist und somit den Markt genau kennt, drängen wir darauf, als potenzielle Bauherren frühestmöglich in die Planung neuer Wohnsiedlungen ein-

bezogen zu werden. Denn die Wohnungsbaugeschichte zeigt, dass trotz vermeintlich klarer Leitbilder die Ergebnisse nicht immer optimal waren – das gilt es bei der heutigen Planung neuer Stadtquartiere zu vermeiden.

bezogen zu werden. Denn die Wohnungsbaugeschichte zeigt, dass trotz vermeintlich klarer Leitbilder die Ergebnisse nicht immer optimal waren – das gilt es bei der heutigen Planung neuer Stadtquartiere zu vermeiden.

In einem „Residential Skyscraper“ erfüllen sich die sozialen Bedürfnisse ihrer „Community“ genauso wie in einem Dorf oder Kiez.

Doch nicht nur neue Stadtteile kommen angesichts der Wohnraumknappheit wieder aufs Tableau: Auch das Hochhaus erlebt heute als vertikale Lösung seine Renaissance. 30 neue Wohnhochhäuser sollen sich derzeit deutschlandweit in Planung oder Bau befinden, die meisten

davon in Frankfurt und Berlin. Im Gegensatz zu früheren, suburban gelegenen Wohnhochhäusern, die sich häufig im Laufe der Zeit zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben, sind moderne Entwürfe Lifestyleprodukte. Im „Residential Skyscraper“ erfüllen sich die sozialen Bedürfnisse ihrer „Community“ genauso wie die der Bewohner eines Dorfes oder Kiezes. Aus Sicht des genossenschaftlichen Wohnbaus muss bei der Entscheidung pro-oder-contra Hochhaus die Bezahlbarkeit des vertikalen Wohnraums das Ausschlusskriterium sein. Aus Bauherrensicht macht es in Sindelfingen keinen Sinn, Stuttgarter Cloud7-Maßstäbe anzusetzen. Dort kostete eine 3-Zimmer-Wohnung in der 13. Etage mit 134 qm 1,85 Mio. Euro bzw. rund 13.800 Euro der Quadratmeter. Ein Blick in die benachbarte Schweiz zeigt, dass Wohnhochhausbau vereinbar mit einer bezahlbaren Miete ist. Derzeit entsteht in Dübendorf der 100 Meter hohe „Jabee-Tower“. Die Miete einer 95 m² großen 3,5-Zimmer-Wohnung im 15. Stockwerk des elliptischen Gebäudes kostet brutto 2.980 Franken – hört sich viel an, ist aber für Züricher Verhältnisse eine sehr realistische Größe. Zielgruppe sind junge Pendler, die mit dem öffentlichen Nahverkehr ihre Arbeitsplätze in der City in 13 Minuten erreichen können.

Natürlich muss bei vertikaler Ausrichtung des Wohnungsneubaus nicht wie in diesem Beispiel mit der ganz großen Kelle angerichtet werden. Aber sie bietet neben einer hervorragenden Flächennutzen auch den Vorteil, dass diese Form der verdichteten Hoch-Quartiere barrierefrei und somit gut geeignet für Service-Wohnen ist. Somit könnte in Hochhäusern generationenübergreifendes und integratives Wohnen unter einem Dach realisiert werden und die geforderte soziale Durchmischung in nahezu idealer Weise sichern.

Abb. unten: Nachverdichtung in der Hohenstufenstraße





Mahdentalstraße

Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft ist in drei Sparten gegliedert. Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen aus dem eigenen Bestand, Verwaltung von Wohnungen und die Verwaltung von Miethäusern für Dritte sowie das Bauträgergeschäft. Ziel ist der Ausbau des eigenen Bestan-

des, sowie die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Bereich Verwaltung für Dritte. Hier haben wir mit dem Erwerb einer Verwaltungsgesellschaft einen neuen Weg eingeschlagen. Das Bauträgergeschäft soll in ausgesuchten Lagen weiterhin betrieben werden

Wirtschaftsbericht, Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaftswachstum in Deutschland für 2018 von 1,6 %

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus. Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschafts-

zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Insolvenzen rückläufig

Während nach einer Information der Auskunft Creditreform 2017 noch 71.960 Ver-

braucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Teuerungsrate in Baden-Württemberg gegen Ende des Jahres 2018 besonders im Bausektor

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Zunahme von Neubauwohnungen um 22 % gegenüber dem Vorjahr

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Eigener Bestand

Der Mietwohnungsmarkt war auch in 2018 weiterhin sehr angespannt. Dies zeigt sich in der hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen. Die bereinigte Leerstandsquote weist auf, dass die Baugenossenschaft so gut wie keinen Leerstand zu verzeichnen hat. Im Bereich der Fluktuation ist keine wesentliche Änderung zu verzeichnen.

Im Bereich Floschen hoffen wir, dass wir im laufenden Jahr 2019 mit dem Abriss und der Neubebauung beginnen können. Für das Objekt Ziegelstraße läuft die Baugeneh-

Zum ersten Mal die 11 Millionengrenze überschritten

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Die steigende Anzahl der Haushalte bestimmt zukünftigen Wohnungsbedarf

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

migungsphase nach intensiven Gesprächen mit den Bau-rechtsbehörden. Im Jahr 2018 konnten wir ein Objekt in der Mahdentalstraße käuflich erwerben. Nach diversen Umbaumaßnahmen soll hier in den nächsten Jahren „Wohnen für die ältere Generation“ ermöglicht werden. Derzeit ist es hauptsächlich im gewerblichen Mietbereich angesiedelt. Zum 31.12.2018 beläuft sich unser Immobilienbestand auf 463 Wohnungen in 82 Gebäuden, 45 Gewerbeeinheiten und 351 Garagen, sowie 90 oberirdische Stellplätzen.



Sindelfingen, Böblinger Straße 49 + 49/1

Hier entstanden, in zwei Bauabschnitten getrennt, 15 Wohnungen. Der erste Bauabschnitt mit acht Wohnungen wurde bereits im Jahr 2016 an die Eigentümer übergeben. Der zweite Abschnitt mit sieben Wohnungen wurde zum

31.12.2018 fertiggestellt, alle Wohnungen sind verkauft und bis auf eine Wohnung an die Eigentümer übergeben.



Sindelfingen-Maichingen, Zehntgasse

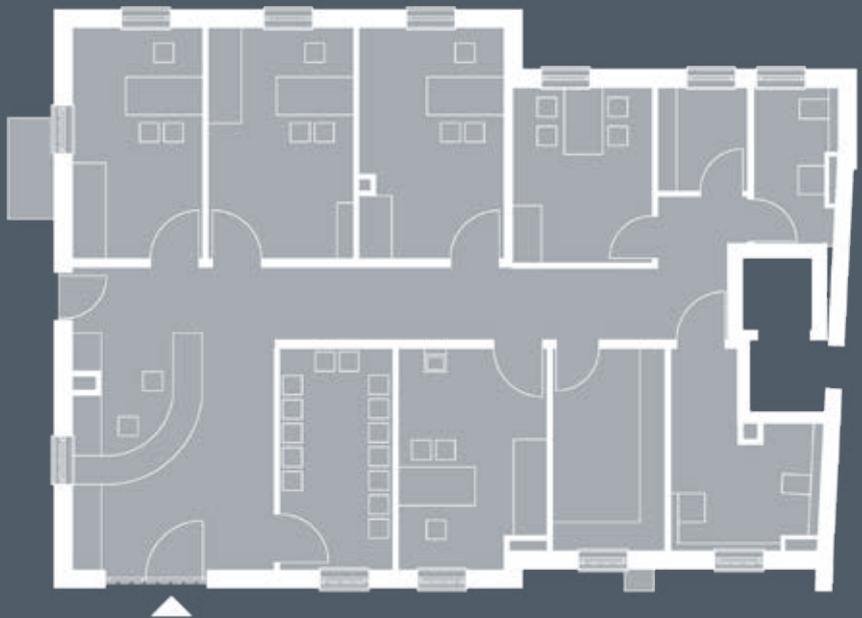
Hier entstanden fünf Eigentumswohnungen in bester Feldrandlage. Alle Wohnungen wurden veräußert und bis auf eine Wohnung zum Jahresende an die Eigentümer übergeben.





**Renningen-Malmsheim,
Renninger Str. 9**

In diesem Bauvorhaben steht nur noch eine Gewerbeeinheit zum Verkauf bereit.



Unverbindliche Illustration:
Raumaufteilung kann nach Wunsch selbst vorgenommen werden.

Vermögenslage Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG verfügt nach wie vor über eine ausgeglichene Finanz- und Vermögensstruktur. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet.

Beeinflusst wird dies durch eine nachhaltige und gesicherte Einnahmeseite aus der Bestandsbewirtschaftung eigener Wohnungen und der Verwaltung von Fremdbeständen sowie der Bautätigkeit im Umlaufvermögen.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um Euro 1.746.495,21 auf nun Euro 45.599.077,60. Von der Bilanzsumme entfallen Euro 35.625.007,41 auf das Anlagevermögen und 9.974.070,19 auf das Umlaufvermögen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug das Eigenkapital Euro 15.286.873,35. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr von 32,5 % auf 33,5 % gestiegen. Ein für uns wichtiges Steuerungsinstrument ist die Eigenkapitalquote. Hier sind wir darauf bedacht diese Quote in einem Rahmen von 25 % bis 30 % zu halten. Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 78,1 % der Bilanzsumme.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Finanzanlage Die Finanzlage ist solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden.

Angebotene Skontomöglichkeiten wurden genutzt. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Die Genossenschaft verfügt weiterhin über nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Ertragslage Die Ertragslage unseres Unternehmens stellt sich im Berichtsjahr positiv dar. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Mieterträge von Euro 3.574.125,36 auf Euro 3.706.754,77 gestiegen. Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unserer Wohnungen Euro 449.432,58 (2017 Euro 752.513,78) investiert.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) sind von Euro 395.103,67 in 2017 auf Euro 396.078,65 gestiegen.

Im Bereich Bauträgerprojekte wurden im Jahr 2018 Umsätze in Höhe von Euro 4.674.032,40 (2017 Euro 6.190.923,69) realisiert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.002.974,34 (2017 Euro 999.558,81) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vorwegzuführung in

die gesetzliche Rücklage von Euro 102.000,00 und einer Vorwegzuführung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von Euro 820.000,00, ergibt sich ein Bilanzgewinn 2018 in Höhe von Euro 83.293,54.

Finanzielle Leistungsindikatoren Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2018 bei 6,6 % (im Vorjahr 7,0 %). Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 3,7 % (im Vorjahr bei 3,9 %). Bei einem Cashflow von rund Euro 1,8 Mio. (im Vorjahr Euro 1,6 Mio.) ergibt sich ein EBITDA von Euro 2,8 Mio. (im Vorjahr Euro 2,8 Mio.). Die Investitionen ins Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2018 rund Euro 1,8 Mio. (im Vorjahr Euro 0,5 Mio.). Die Eigenkapitalrentabilität wird stark durch den Verkauf von Wohnungen geprägt.

Chancen und Risiko- / Prognosebericht

Risikomanagement Zur Beobachtung und Bewertung der bestehenden unternehmerischen Risiken ist ein Risikomanagementsystem implementiert. In Verbindung mit einem Portfoliomanagementsystem für den eigenen Hausbestand ermöglicht uns dies Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern.

Bauträgerbereich Beflügelt durch ein anhaltend günstiges Zinsniveau und eine sichere Beschäftigungslage war im Berichtsjahr ein prosperierender Immobilienmarkt zu verzeichnen. Durch eine geringere Fertigstellung von Wohnungen als im Jahr 2017 ist der Umsatz um Euro 1.516.891,29 geringer ausgefallen als im Vorjahr. Die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden belaufen sich auf Euro 4.674.032,40. Dieses Ergebnis wurde durch die an die Erwerber übergebenen Wohnungen in den Objekten Böblinger Straße 49, Sindelfingen und Zehntgasse 3, Sindelfingen-Maichingen erzielt.

Um die gute Nachfrage im Bauträgerbereich seitens der Baugenossenschaft Sindelfingen eG weiterhin bedienen zu können, werden verschiedene Projekte derzeit zielführend entwickelt. Diese befinden sich auch in Regionen außerhalb Sindelfingens. Dem gewünschten zügigen Verkauf- und Baubeginn stehen dabei aufwändige Verfahren zur Baurechtschaffung, verbunden mit langen Genehmigungszeiträumen, entgegen. Dadurch können sich Risiken im Hinblick auf die zeitliche Durchführung der Baumaßnahmen ergeben. Ein weiteres Risiko sehen wir in sehr stark steigenden Baupreisen und fehlenden Handwerkerkapazitäten.

Wir sehen im Bauträgergeschäft nach wie vor gute Chancen für unser Unternehmen. Um die wirtschaftlichen Risiken in diesem Geschäftsfeld zu minimieren, investieren wir nur in ausgesuchten Lagen

Eigener Bestand Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ist in allen Größen-segmenten sehr hoch, so dass eine zeitnahe Anschlussvermietung bei Wohnungen ohne Sanierungs- und Modernisierungsbedarf problemlos möglich sein wird. Bei Wohnungen aus langjährigen Mietverhältnissen besteht im Rahmen der Mieterwechsel ein zunehmender Modernisierungsaufwand. In Anbetracht einer nachhaltigen Veränderung der Lebensstile wird in Zukunft von einer Fluktuation bis zu 10 % auszugehen sein. Eine besondere Beeinträchtigung der Ertragslage ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da wir durch unsere umfangreiche Sanierungstätigkeit über zunehmend modernisierten und dadurch attraktiven Wohnraum verfügen und darüber hinaus weiterhin mit einer sehr hohen Wohnungsnachfrage rechnen.

Zur Stärkung unseres eigenen Bestandes planen wir den Bau von ca. 20 Mietwohnungen in der Ziegelstraße in Sindelfingen. Hier befinden wir uns derzeit in der Planungsphase und gehen von einem Baubeginn in 2019 aus. In Zukunft werden wir uns bei unseren Neubauprojekten gezielt auf Bestandsstärkung fokussieren.

**Wohnungs-
verwaltung für
Dritte**

Die Baugenossenschaft Sindelfingen bietet Wohnungseigentümern einen umfassenden Verwaltungsservice an, der sich sowohl auf den kaufmännischen als auch auf den technischen Bereich erstreckt. Eine intensive Betreuung, der von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften zeigt, dass es eine vertrauensvolle Basis zwischen Verwaltung, Beirat und Eigentümer schafft, dazu beizutragen, den Wert der Immobilien zu erhalten bzw. zu steigern. Im Geschäftsjahr 2018 wurden bei der Baugenossenschaft 1.211 Wohnungen und 1.143 Garagen bzw. Stellplätze mit dieser Dienstleistung betreut.

Der Gesamtumsatz der Genossenschaft beläuft sich auf Euro 396.078,65 (2017 Euro 395.103,67). Wir gehen davon aus, dass der Umsatz in 2019 geringer ausfallen wird.

Mit der Umsetzung der durch Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen neuen strategischen Ausrichtung im Bereich Verwaltung für Dritte, wurde mit dem Erwerb einer reinen Verwaltungsgesellschaft zum 01.01.2018 begonnen. Mit dem Kauf der A&R Hausverwaltungs GmbH wurden weitere 1.086 Wohnungen, 19 Gewerbe, 211 Garagen in die Verwaltung übernommen. Die Strategie sieht vor, alle von uns verwalteten Gemeinschaften in der Verwaltungsgesellschaft zu bündeln.

Wir werden uns in Zukunft weiterhin verstärkt auf Gemeinschaften fokussieren, die aufgrund Ihrer Größe für die Verwaltung wirtschaftlich darstellbar sind. Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir uns daher von Gemeinschaften getrennt.

Prognosen

Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis konnte im Geschäftsjahr erreicht werden. Dies wurde mit einer guten Vermarktung der Objekte ermöglicht.

Für das Jahr 2019 ist mit geringeren Verkaufserlösen zu rechnen, da die Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben erst in den Jahren 2020/2021 erfolgt.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Geschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lässt für 2019 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Wirtschaftsplanergebnis in Höhe von Euro 0,5 Mio. erwartet

**Risikoberichterstattung
über die Verwendung von
Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Durch den hohen Kapitaleinsatz bei Immobilien ist die Veränderung des Zinsaufwandes eine der wichtigsten Größe 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 von 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.

Verwendung des Bilanzgewinns:

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich vor, den Mitgliedern für das Jahr 2018 weiterhin wie bisher eine unveränderte und damit weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende von 4 % auszuschütten. Im Zuge des 100jährigen Jubiläums in 2019 schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitgliederversammlung einvernehmlich vor, die Dividende einmalig um 2% zu erhöhen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung wird der Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von Euro 83.293,54 wie folgt ausgeschüttet.

Ausschüttung für Dividende	Euro 67.912,07
Vortrag auf neue Rechnung	Euro 15.381,47

Danke

Danke

Danke



Danke

Unsere Genossenschaft lebt von einem wertschätzenden Miteinander. Alle Organe und Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen ermöglichen durch ihren konstruktiven Beitrag unseren gemeinsamen Erfolg. Ihnen und insbesondere bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt unser Dank. Für die konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns auch bei unseren Partnern in den Architektur- und Ingenieurbüros, in den Verbänden und Geldinstituten sowie den verschiedenen Handwerksbetrieben bedanken.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die wertvollste Ressource unseres Unternehmens. Deshalb gilt dem kompetenten Team der Baugenossenschaft besondere Anerkennung für das hohe persönliche Engagement. Wir freuen uns darauf, die Zukunft gemeinsam erfolgreich zu gestalten.

Für die erteilten Aufträge und das entgegengebrachte Vertrauen im Bereich Wohnungsverwaltung bedanken wir uns sowohl bei den verantwortlichen Entscheidungsträgern in den Eigentümergemeinschaften und als auch bei privaten Kunden.

Für **50jährige** Zugehörigkeit

als Mitglied bei der Baugenossenschaft dürfen wir folgende Mitglieder ehren:

Johannes Alex
 Sigurd Bayer
 Horst Betsch
 Ernst Deuble
 Rolf Fleischmann
 Roland Funk
 Dieter Hablitzel
 Walter-Chr. Heiden
 Horst Henze
 Amelie Hörmann
 Wassilios Kotsiogkolou
 Charlotte Pokorny
 Dr. Irene Richter
 Ferdinand Sawalla
 Jürgen Schmidt
 Günter Schneider
 Wolfgang Schneider
 Gert Spinder
 Heinz Spinner
 Herbert Stach
 Erich Ziegler

Für **25 Jahre** Treue
 danken wir 29 Mitgliedern.

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

Friedrich Böbel
Elfriede Breitmeyer
Otto Buchstab
Gabriel Görig
Kurt Graser
Berthold Kaiser
Eugen Nagel
Rudolf Nuoffer
Margot Schäfer
Anton Schmalzbauer
Lotte Seeger
Jakob Semmler
Erwin Stürm
Rolf Tiegel
Alwin Wahl

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

Zum Andenken



Plötzlich und völlig unerwartet mussten wir im Januar dieses Jahres von unserem Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Kurz Abschied nehmen.

Wir verlieren mit Andreas Kurz einen überaus versierten Steuer- und Unternehmensfachmann mit einer tiefen Fachkenntnis, bester Vernetzung und langjähriger Erfahrung.

Er hatte ein großes Talent Menschen zusammenzubringen und Verbundenheit zu schaffen, ob im Beruf, mit den Mitarbeitern, bei Kunden oder Freunden. Für ihn war es selbstverständlich seine Fähigkeiten auch ehrenamtlich einzusetzen und er hat der Baugenossenschaft Sindelfingen über viele Jahre hinweg wertvolle Hilfe, Rat und Unterstützung gegeben.

Im Jahr 2000 wählte ihn die Mitgliederversammlung erstmalig zum Aufsichtsrat. Im Jahr 2007 wurde er zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates berufen.

Wir werden Andreas Kurz stets in ehrendem Andenken bewahren.

22. Januar 2019



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		682,00	153,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	16.855.820,23		17.239.522,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.741.198,75		16.398.944,49
Grundstücke ohne Bauten	226.921,15		226.921,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.275,00		116.720,00
Bauvorbereitungskosten	63.121,55	35.009.336,68	41.991,38
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	613.973,94		
Andere Finanzanlagen	1.014,79	614.988,73	14.988,73
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		35.625.007,41	34.039.241,60
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.582.698,68		2.624.456,99
Bauvorbereitungskosten	888.088,50		352.821,51
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.943.054,97		3.580.521,83
Unfertige Leistungen	884.482,00		872.182,74
Andere Vorräte	5.193,06		4.067,13
Geleistete Anzahlungen	5.740,26	7.309.257,47	10.185,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.248,06		70.797,24
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.449.156,12		1.487.157,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98.786,71		119.957,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.609,98		83.358,89
Sonstige Vermögensgegenstände	206.472,46	1.896.273,33	250.421,61
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	730.522,29	730.522,29	314.457,63
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	37.933,57		41.871,01
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	83,53	38.017,10	1.083,49
BILANZSUMME		45.599.077,60	43.852.582,39

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.040,00		27.611,57
der verbleibenden Mitglieder	1.188.210,64		1.131.867,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.215.250,64	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 18.771,81 (VJ EURO 44.111,75)			
Kapitalrücklage		3.847,38	3.732,38
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.789.613,72		1.687.613,72
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 102.000,00 (VJ EURO 100.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	9.906.695,67		9.086.695,67
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EURO 820.000,00 (VJ EURO 860.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.288.172,40	13.984.481,79	2.288.172,40
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.319,20		1.545,73
Jahresüberschuss	1.002.974,34		999.558,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	922.000,00	83.293,54	960.000,00
EIGENKAPITAL insgesamt		15.286.873,35	14.266.798,18
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	917.948,00		882.466,00
Steuerrückstellungen	179.234,66		288.900,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	799.000,00		864.303,48
Sonstige Rückstellungen	882.985,44	2.779.168,10	761.004,90
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.085.846,63		25.041.494,68
Erhaltene Anzahlungen	1.589.601,51		851.315,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.266,08		110.994,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	659,57		7.316,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	667.940,40		687.374,48
Sonstige Verbindlichkeiten	104.736,75	27.526.050,94	89.811,05
- davon aus Steuern EURO 42.291,18 (VJ EURO 35.009,75)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 1.740,39 (VJ EURO 5.453,03)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.985,21	803,80
BILANZSUMME		45.599.077,60	43.852.582,39

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.504.781,81		5.055.268,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.674.032,40		6.190.923,69
c) aus Betreuungstätigkeit	420.078,65		621.288,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	226.607,35	9.825.500,21	43.091,51
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.089.900,61	-1.004.415,42
Sonstige betriebliche Erträge		393.946,50	341.182,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.221.070,57		1.508.683,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.257.394,43		5.271.178,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	110.364,18	4.588.829,18	68.333,76
ROHERGEBNIS		4.540.716,92	4.399.144,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	925.833,22		920.757,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	257.902,61	1.183.735,83	166.028,45
- davon für Altersversorgung EURO 68.567,84 (VJ EURO -13.637,51)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	713.108,16	713.108,16	838.985,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		499.629,85	459.267,61
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		47,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.712,26	2.754,76	5.348,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung EURO 31.372,00 (VJ EURO 35.824,00)	698.291,15	698.291,15	719.636,26
Steuern von Einkommen und Ertrag		355.028,07	208.000,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.093.678,62	1.091.863,91
Sonstige Steuern		90.704,28	92.305,10
JAHRESÜBERSCHUSS		1.002.974,34	999.558,81
Gewinnvortrag		2.319,20	1.545,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		922.000,00	960.000,00
BILANZGEWINN		83.293,54	41.104,54

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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen

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

Die Baugenossenschaft Sindelfingen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Sie nimmt die größtenabhängigen 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 Jahre liegt.

Nach 1991 erworbene oder fertiggestellte Objekte werden linear mit 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für Gewerbeeinheiten beträgt 50 Jahre, für Garagen und Stellplätze 20 und 50 Jahre.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden lineare Abschreibungen entsprechend Nutzungsdauern von 3–20 Jahren angesetzt.

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 aufgrund eines PUC, projected unit credit method.

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 884.482,00 (Vorjahr 872.182,74) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den Forderungen aus Vermietung sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 0,00 (VJ EURO 0,00) enthalten.

Die Forderung aus Betreuungstätigkeit betreffen mit Euro 45.415,49 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr in Höhe von EURO 184.579,03 (VJ EURO 178.486,57) 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 84.643,00 (VJ EURO 80.711,00).

Anlagespiegel 2018

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.391,21	939,39	8.537,35			
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	24.684.927,00	100.814,09	141.237,88			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.883.150,18	1.652.432,02				
Grundstücke ohne Bauten	392.842,31					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.058,76	31.882,92	42.753,00			
Bauvorbereitungskosten	41.991,38	21.130,17		*		
Sachanlagen insgesamt	44.392.969,63	1.806.259,20	183.990,88	0,00	0,00	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen		600.000,00		13.973,94		
Andere Finanzanlagen	14.988,73			-13.973,94		
Finanzanlagen insgesamt	14.988,73	600.000,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	44.444.349,57	2.407.198,59	192.528,23	0,00*	0,00	

* = aus dem Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel 2018

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EURO	Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.085.846,63 (25.041.494,68)	7.253.329,45 (6.998.122,80)	3.758.561,44 (3.841.072,30)	14.073.955,74 (14.202.299,58)	25.067.804,09 (24.654.542,23)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.589.601,51 (851.315,02)	1.589.601,51* (851.315,02)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.266,08 (110.994,69)	77.266,08 (110.994,69)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	659,57 (7.316,11)	659,57 (7.316,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	667.940,40 (687.374,48)	667.940,40 (687.374,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	104.736,75 (89.811,05)	104.736,75 (89.811,05)				
Gesamtbetrag	27.526.050,94 (26.788.306,03)	9.693.533,76 (8.744.934,15)	3.758.561,44 (3.841.072,30)	14.073.955,74 (14.202.299,58)	25.067.804,09 (24.654.542,23)	

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

Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr	Abschreibungen Zugänge	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen Abbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2018	Buchungswert am 31.12.2017
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
28.793,25	36.238,21	410,39	8.537,35		28.111,25	682,00	153,00
24.644.503,21	7.445.404,15	376.192,09	32.913,26		7.788.682,98	16.855.820,23	17.239.522,85
20.535.582,20	2.484.205,69	310.177,76			2.794.383,45	17.741.198,75	16.398.944,49
392.842,31	165.921,16				165.921,16	226.921,15	226.921,15
379.188,68	273.338,76	26.327,92	42.753,00		256.913,68	122.275,00	116.720,00
63.121,55						63.121,55	41.991,38
46.015.237,95	10.368.869,76	712.697,77	75.666,26		11.005.901,27	35.009.336,68	34.024.099,87
613.973,94						613.973,94	0,00
1.014,79						1.014,79	14.988,73
614.988,73	0,00	0,00	0,00		0,00	614.988,73	14.988,73
46.659.019,93	10.405.107,97	713.108,16	84.203,61		11.034.012,52	35.625.007,41	34.039.241,60

Weitere Erläuterungen zur Bilanz

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken für ein hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor +0,9 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 1 Mio.; Stand am 31.12.2018 EURO 824.767,10) mit einer Laufzeit bis zum 31.01.2020 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 3,47 %).

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken eines hinsichtlich des Zinssatzes (3-Monats-Euribor +1,1 %) variablen Darlehens (Grundgeschäft; nominal EURO 1,57 Mio.; Stand am 31.12.2018 EURO 1,270 Mio.) mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2028 besteht ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft; Tausch einer variablen Zahlung auf Basis des 3-Monats-Euribor gegen eine Zahlung auf Basis eines Festzins von 3,25 %).

Hierbei handelt es sich um 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

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

Von den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit betreffen EURO 24.000,00 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Von den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen betreffen EURO 152.885,76 Erlöse von verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf einer Wohnung mit Stellplatz aus dem Anlagevermögen in Höhe von EURO 131.675,38 enthalten. Weiterhin ist ein Betrag von EURO 184.448,06 für die Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden EURO 433.344,77 für weitere Baukosten für verkaufte Objekte aus dem Vorjahr ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form einer Zuführung einer Rückstellung für das 100jährige Jubiläum in Höhe von EURO 30.000,00.

Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2018	1344
Zugang	2018	26
Abgang	2018	54
<hr/>		
Ende	2018	1316

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 56.342,74 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um EURO 30.160,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EURO 1.212.380,00.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	<hr/>	<hr/>
	12	4

4. Mitglieder des Vorstandes

Christian Zeisler
Peter Röhms

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Andreas Kurz
Aufsichtsratsvorsitzender bis 12.01.2019

Monika Müller
Stellvertretende Vorsitzende

Rolf Schneider

Karlheinz Sanwald

Helmut Pirschke

6. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten in Höhe von 7,638 Mio Euro (Vorjahr 7,756 Mio Euro).

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen:
aus noch zu erwartenden Baukosten
für laufende Bauvorhaben 2.514.000,00 Euro

Der Vorstand:

Sindelfingen, 05. Februar 2019



Christian Zeisler



Peter Röhms

Hinweis zur Änderung des Verfahrens für den Kirchensteuerabzugs

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 durch bleibt, bis auf Ihren schriftlichen Widerruf, bestehen.

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2019 beim BZSt eingehen!

Das zur Erteilung des Sperrvermerks zwingend zu verwenden-

dende Formular finden Sie unter der folgenden Internetadresse:

www.formulare-bfinv.de Formularcenter Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“.

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt zu werden. Das BZSt wird Ihr Finanzamt darüber informieren, dass Sie einen Sperrvermerk erteilt haben, so dass Ihr zuständiges Finanzamt Sie ggf. gezielt auf nicht gemachte Angaben zu bezogenen Kapitaleinkünften ansprechen wird. Die Erteilung eines Sperrvermerks ändert nichts an der ggf. bestehenden Kirchensteuerpflicht Ihrer Kapitaleinkünfte.

Sollten Sie keiner Religionsgemeinschaft angehören oder einer Religionsgemeinschaft angehören, die keine Kirchensteuer erhebt, brauchen Sie keinen Sperrvermerk zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Baugenossenschaft Sindelfingen

Rechtsgrundlagen

Die Baugenossenschaft Sindelfingen eG wurde am 23.02.1919 gegründet. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 25.03.1919 beim Amtsgericht Stuttgart unter GnR 240 125.

Nach Aufhebung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen wurde die Satzung in der Mitgliederversammlung vom 10.09.1990 neu gefasst und am 02.01.1991 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Genossenschaft ist als Makler nach § 34c GewO zugelassen.

Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung, Betreuung und Beratung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, verwalten, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Mitgliedschaften in Verbänden

- | | | | | | |
|----|---|--|----|--|---|
| 1. |  | Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
– Gesetzlicher Prüfungsverband – | 3. |  | Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf |
| 2. |  | IHK Region Stuttgart | 5. |  | Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen |
| 4. |  | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin | 6. |  | GHV Gewerbe- und Handelsverein Sindelfingen e. V. |

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Sindelfingen eG,

als stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates ist es nun meine Aufgabe, Ihnen einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im Rahmen seiner nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung sowie der Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben im Jahr 2018 bzw. im 1. Quartal 2019 zu geben.

Aufsichtsratsstätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2018 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat erhielt immer zeitnahe und umfassende Informationen bezüglich der strategischen Unternehmensplanung, des Geschäftsverlaufes in allen Geschäftsfeldern und allen internen und externen Sachverhalten, die von wesentlicher Bedeutung waren. Regelmäßig wurden dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung und deren Abweichungen zu den für das Geschäftsjahr geplanten Daten erläutert. Der Kommunikationsaustausch mit den beiden Vorständen beschränkt sich dabei nicht nur auf die ordentlichen Sitzungen, sondern erfolgte zusätzlich ggf. durch einen kurzfristigen persönlichen Austausch sowohl zwischen Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aber auch anderen Aufsichtsratsmitgliedern.

Alle Entscheidungen des Vorstandes, die für die Baugenossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat besprochen und mit dessen Zustimmung getroffen.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war. In allen Sitzungen waren die beide Vorstände und die Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend.

Im Zentrum der im Jahr 2018 abgehaltenen Beratungen stand die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sowie die Überprüfung der Zielerreichung des Geschäftsjahres.

Hierzu wurden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Entwicklung der Bereiche Eigene Hausbewirtschaftung, Bauträgertätigkeit, Wohnungseigentums-, Hausverwaltung- sowie die jeweils anstehenden Investitionsprogramme regelmäßig beraten. Der Aufsichtsrat informierte sich in jeder Sitzung über die wesentliche Entwicklung aller Geschäftsbereiche.

Im ersten Quartal 2019 erfolgte am 25.02.2019 zusammen mit dem Vorstand die Beratung der strategischen Ausrichtung des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft, sowie ein Bericht des Vorstandes bezüglich der aktuellen Bauvorhaben. In der Sitzung am 25.03.2019 war zentraler Inhalt der

Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2018, die Gewinnverwendung 2018 und Vergütungsthemen.

Im Geschäftsjahr 2018 war der Aufsichtsrat zu sechs Sitzungen zusammengetreten. Alle Sitzungen fanden am Geschäftssitz statt.

In der Sitzung am 26.02.2018 wurden schwerpunktmäßig die strategische Entwicklung „Baugenossenschaft bis 2022“, sowie künftige aktuelle Bauprojekte beraten. In der Sitzung am 19.03.2018 wurde in Anwesenheit des Abschlussprüfers der Jahresabschluss zum 31.12.2018 beraten und notwendige Beschlüsse getroffen.

Am Abend der Mitgliederversammlung am 09.05.2018 wurde nach Wiederwahl eine konstituierende Sitzung abgehalten und die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Andreas Kurz und der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Frau Monika Müller gem. § 6 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates durchgeführt. In der Sitzung am 02.07.2018 wurden unter anderem das Interne-Kontrollsystem und die verschiedenen laufenden und geplanten Bauvorhaben besprochen. Am 15.10.2018 wurde vom Vorstand über den Stand der A&R Hausverwaltungs GmbH berichtet, ebenso über laufende Bauvorhaben. Außerdem wurde der Wirtschaftsplan ausführlich beraten.

In der Sitzung am 03.12.2018 wurden schwerpunktmäßig die bestehenden und geplanten Bauvorhaben, der Bericht zur A&R Hausverwaltungs GmbH, sowie der Status des Wirtschaftsplanes beraten.

Beratungen zum Jahresabschluss

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart. Ein uneingeschränkter, positiver Bescheinigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt.

Der Aufsichtsrat analysierte in der Sitzung am 25.03.2019 in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend den Entwurf des nach den Vorschriften des HGB aufzustellenden Jahresabschlusses der Baugenossenschaft zum 31.12.2018 sowie Entwürfe des Lageberichts der Baugenossenschaft für das Geschäftsjahr 2018. Der persönliche Bericht des Wirtschaftsprüfers wurde zur Kenntnis genommen und mit diesem eingehend diskutiert. Der gemäß der Satzung notwendige Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zur Dotierung der Bauerneuerungsrücklage wurde gefasst.

Nach eigener Prüfung und ausführlicher Erörterung und nach Durchsicht des gebundenen Prüfungsberichts vom 22.02.2019 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat der Aufsichtsrat in der abgehaltenen Bilanzsitzung am 25.03.2019 den

Jahresabschluss 2018 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang der Baugenossenschaft – gebilligt, dem Lagebericht 2018 zugestimmt sowie sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes angeschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2018 festzustellen, die Gewinnverwendung zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat besteht nach dem plötzlichen Tod von Herrn Andreas Kurz aus vier Personen. Um die bisherige Aufsichtsratsmitglieder wieder auf fünf Personen anzuheben, wird es voraussichtlich im Rahmen der Mitgliederversammlung einen Neuvorschlag geben.

Mit Ende der Mitgliederversammlung am 08.05.2019 scheiden nach Ablauf einer dreijährigen Amtszeit folgende Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

- Herr Karlheinz Sanwald
- Herr Rolf Schneider

Beide stehen gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand begrüßen und befürworten eine weitere Kandidatur.

Entwicklung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist seit Jahren positiv. Die Gesellschaft erfüllt in allen Belangen die durch die Satzung geforderten Zwecke und ist seit vielen Jahrzehnten eine der führenden regionalen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen mit dem Bewußtsein, eine Verantwortung gegenüber den Bürgern, Käufern und Mietern zu haben. Der Vorstand hat zusammen mit den Mitarbeitern die bestehenden Marktchancen zur Stärkung der wirtschaftlich und organisatorisch gut aufgestellten Gesellschaft mit Augenmaß genutzt. Die im letzten Jahr eingeleitete, notwendige qualitative und quantitative Stärkung der Baugenossenschaft im Personalbereich zeigt die erwarteten positiven Wirkungen. Die Bindung und Gewinnung motivierter Mitarbeiter ist wesentlicher Erfolgsfaktor der zukünftigen Geschäftstätigkeit.

Die Baugenossenschaft profitierte auch im Jahr 2018 von der guten Marktlage im Bauträgerbereich. Das Marktumfeld ist gut, die zu erbringenden Dienstleistungen und Bauvorhaben werden immer komplexer.

Durch die Vielfalt: Bauträger, Wohnungsverwalter, Mietobjekte mit einem vorzeigbaren, eigenen Wohnungsbestand, Gewerbeimmobilien, kundenorientierte Projekte wie z. B. mit der Ökumenischen Sozialstation Sindelfingen, ist die Baugenossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt.



Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft begleitete im Jahr 2018 dabei stellvertretend für die vielen Mitglieder den Vorstand und die Mitarbeiter bei deren Arbeit.

Stellvertretend für den Aufsichtsrat spreche ich hiermit dem Vorstand Herrn Christian Zeisler und Herrn Peter Röhm für die zukunftsorientierte und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft Sindelfingen eG Dank und Anerkennung aus.

Mein Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Ohne ihren täglichen Einsatz wäre dies alles nicht möglich gewesen. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihr persönliches Engagement, das erheblich zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen hat.

Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates, Herrn Karlheinz Sanwald, Herrn Rolf Schneider und Herrn Helmut Pirschke für die fachlich fundierte und menschlich angenehme Zusammenarbeit. Nicht zuletzt möchte ich mich bei allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern der Baugenossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die persönliche Verbundenheit bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Sindelfingen, im März 2019

Monika Müller
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats

Kontakte – Baugenossenschaft Sindelfingen eG



Vorstand
Christian Zeisler
christian.zeisler@bgsifi.de
07031 7070-25



Immobilienvermittlung
Claudia Wied
Vertriebsleiterin Immobilien
claudia.wied@bgsifi.de
07031 7070-30



Vermietungen / Teamleitung
Claudia Fischer
claudia.fischer@bgsifi.de
07031 7070-11



Wohnungsverwaltung
Silke Adler
silke.adler@bgsifi.de
07031 7070-51



Vermietungen
Sven Hiller
sven.hiller@bgsifi.de
07031 7070-47



Wohnungsverwaltung
Martin Walter
walter@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-52



Vermietungen
Alina Dürr
alina.duerr@bgsifi.de
07031 7070-14



Backoffice
Irina Gacov
irina.gacov@bgsifi.de
07031 7070-35



Vermietungen
Lilia Bader-Schatz
lilia.bader-schatz@bgsifi.de
07031 7070-48



WEG Buchhaltung
Meike Kristen
meike.kristen@bgsifi.de
07031 7070-55



Technische Abteilung
Silvia Kress
silvia.kress@bgsifi.de
07031 7070-12



**Rechnungswesen /
Mitgliederbetreuung**
Joachim Klumpp
joachim.klumpp@bgsifi.de
07031 7070-45

**Rechnungswesen /
Mitgliederbetreuung**
Sabine Bertsch
sabine.bertsch@bgsifi.de
07031 7070-46



Hausmeisterservice / Teamleiter
Jürgen Sprenger
juergen.sprenger@bgsifi.de
07031 7070-60

Kontakte – A&R Hausverwaltungs GmbH



Wohnungsverwaltung
Bernd Wagenhals
wagenhals@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-50



Wohnungsverwaltung
Sarah Schmidt
schmidt@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-53



WEG Buchhaltung
Denise Braun
braun@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-56



Backoffice
Catharina Schulze
schulze@ar-hausverwaltung.de
07031 7070-59

Notdienst
außerhalb der regulären Geschäftszeiten
07031 7070-70

Unseren Geschäftsbericht finden Sie
auf unserer Homepage:
www.bgsifi.de

Was wir bieten

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

- Bau, Verkauf und Verwaltung von Eigentumswohnanlagen
- Erstellung und Vertrieb von Eigenheimen
- Baubetreuung und Mietwohnungsbau
- Bewirtschaftung und Verwaltung von Mietwohnanlagen
- Vermittlung von Immobilien
- Wohnungswirtschaftliche Beratung

Wählen auch Sie den sicheren Weg mit einem überzeugenden und leistungsfähigen lokalen Partner!



Baugenossenschaft Sindelfingen eG
Rathausplatz 5
71063 Sindelfingen
E-Mail info@bgsifi.de
www.bgsifi.de

