



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG
Geschäftsbericht 2020



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	
2020 auf einen Blick	3
Organe der Gesellschaft	4
Rechtliche Grundlagen.....	5
Geschäftsbericht 2020	6
1. Bericht des Vorstands	6
2. Jahresabschluss.....	13
2.1 Bilanz.....	13
2.2 Gewinn- und Verlustrechnung	15
2.3 Anhang zum Jahresabschluss	16
3. Bericht des Aufsichtsrates	19

Auf einen Blick

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG

Gründung:
04.02.1949

Eintragung:
Gen.-Reg. Nr. 69, Amtsgericht Ulm
am 8.8.1949

Sitz und Anschrift

Syrinstraße 6, 89073 Ulm
Telefon 0731 96847-0
Telefax 0731 96847-51
E-Mail info@aufbau-ulm.de
www.aufbau-ulm.de

Mitglieder	927
Gezeichnete Geschäftsanteile	6.045
Geschäftsguthaben der Mitglieder	€ 995.026,83

Bauleistung bis 31.12.2020

- Wohnungen 2.417
- gewerbliche Einheiten 29

Eigene Mietwohnungen	221
----------------------	-----

Bilanzsumme	€ 23.033.258,54
Bilanzgewinn	€ 45.888,72
Eigenkapital	€ 14.020.341,04

Geschäftsjahr

01.01.2020 – 31.12.2020

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Claus Baurle,
Dipl.-Betriebswirt (BA),
Vorstandsmitglied,
Brunnenweg 3, 73463 Westhausen

Eberhard Groß,
Dipl.-Ing.,
Vorstandsmitglied,
Bei der Pilzbuche 116, 89075 Ulm

Joachim Maus,
Rechtsanwalt,
Vorstandsmitglied,
Gärtnerweg 17, 89171 Illerkirchberg

Aufsichtsrat

Gerhard Bühler,
Bankkaufmann,
Aufsichtsratsvorsitzender,
Prüfungsausschuss,
Schwarzenbergstraße 171, 89081 Ulm

Günter Guthan,
Bankkaufmann,
stv. Aufsichtsratsvorsitzender,
Prüfungsausschuss,
Ringstraße 162, 89081 Ulm

Rainer Hermle,
Steuerberater,
Prüfungsausschuss,
Luise-Rinser-Weg 11, 89134 Blaustein

Christina Högerl,
Architektin,
Bau- und Wohnungsausschuss,
Mahdweg 1, 89134 Blaustein

Klaus Miller,
Dipl.-Ing. (FH),
Bau- und Wohnungsausschuss,
Am Eselsberg 72, 89075 Ulm

Ulrich Soldner,
Dipl.-Verw.-Wirt (FH),
Schriftführer,
Bau- und Wohnungsausschuss,
Reutebergstraße 23, 89081 Ulm

Rechtliche Grundlagen

Firma und Sitz

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG,
Syrilinstraße 6, 89073 Ulm,
Telefon 0731 96847-0
Telefax 0731 96847-51
E-Mail info@aufbau-ulm.de
www.aufbau-ulm.de

Gründung

04. 02. 1949

Registergericht

Gen.-Reg. Nr. 69, Amtsgericht Ulm
eingetragen am 8. 8. 1949

Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Geschäftsanteile

Der Betrag des Geschäftsanteils ist auf € 160,00 festgesetzt. Je nach Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied mehrere Geschäftsanteile zu übernehmen.

Höchstbeteiligung

Die höchstmögliche Beteiligung beträgt 100 Anteile.

Haftsumme

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den Geschäftsanteilen. Nachschüsse zur Konkursmasse sind nicht zu leisten.

Prüfungsverband

Verband Baden-Württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e. V., Stuttgart

1. Bericht des Vorstands

1. Bericht des Vorstands

Die Genossenschaft bewirtschaftet in Ulm 229 Einheiten (221 Mietwohnungen und 8 Gewerbeeinheiten). Außerdem ist das Bauträgergeschäft ein wesentliches Geschäftsfeld. Die BSG Aufbau eG ist einer der wesentlichen genossenschaftlichen Bauträger im Großraum Ulm/Neu-Ulm.

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2020 brachte der Welt bisher ungekannte Belastungen. Während die Politik Anfang des Jahres mit Blick auf den verhaltenen Konjunkturverlauf in Deutschland von einem „Silberstreif am Horizont“ mit einem Wachstum von 1 % ausgegangen ist, hat die durch das Covid-19-Virus ausgelöste Corona-Pandemie mit den ab März 2020 zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung verhängten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen zu einem drastischen Einbruch der wirtschaftlichen Gesamtleistung geführt, die das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2020 um 5 % haben sinken lassen.

Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer 10-jährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gerutscht.

Das setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Rund 477.000 Jobs fielen praktisch ohne Vorahnung weg. Der in den zurückliegenden 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit war beendet. Die Arbeitslosenzahlen stiegen 2020 um 20 % bis auf einen Wert um knapp 3 Mio. Arbeitssuchende zur Jahresmitte. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich von 5 % auf 5,9 % am Jahresende 2020. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt wurden durch schnelle öffentliche Hilfen zur Finanzierung von Kurzarbeit aufgefangen. Im April 2020 – auf dem Höhepunkt der Krise – waren 6 Mio. Menschen in Kurzarbeit. Zum Ende des Berichtsjahrs waren es noch 2,2 Mio., damit aber immer noch gut 2 Mio. mehr als in den Jahren zuvor.

Vor allem der Handel und der Dienstleistungssektor, aber auch die Industrieproduktion wurden hart getroffen. Zur Sicherung der Lebensverhältnisse hat die

Politik umfangreiche Stabilisierungs- und Hilfsprogramme auf den Weg gebracht. Sinkende Steuereinnahmen und die hohen Lasten aus den Hilfsprogrammen haben in 2020 zum höchsten Haushaltsdefizit seit der deutschen Wiedervereinigung geführt.

Corona hat auch die Einkommensentwicklung deutlich eingebremst. Die Reallöhne sind 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 % gesunken. Die Inflationsrate in Deutschland lag bei nur 0,5 %. Die Mieten sind im Jahresvergleich dagegen um gut 1 % gestiegen.

1.2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Die Bau- und Immobilienwirtschaft wurde auch 2020 durch ein extrem niedriges Zinsniveau gestützt. Das Existenzialprodukt „Wohnen“ hat der Corona-Krise getrotzt. Die Bau- und Wohnungsinvestitionen waren im Krisenjahr 2020 die Stütze der Konjunktur mit einer weiteren Steigerung um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Preise beim Erwerb und beim Bau von Wohnimmobilien sind dabei weiter gestiegen. Im Niedrigzinsumfeld und vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste gelten Wohnimmobilien weiter als attraktive Anlageformen.

2020 wurden rd. 369.000 Wohnungen genehmigt – ein Plus zum Vorjahr um rd. 8.000 Wohnungen oder 2,2 %. 2020 sind rund 306.000 Wohnungen bezugsfertig geworden – ein Plus gegenüber dem Vorjahr (rd. 293.000 Wohnungen) um etwa 4,6 %. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht weiter eine deutliche Diskrepanz zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf. Deshalb müssten die für den Neubau erforderlichen Rahmenbedingungen politisch dringend neu justiert und das Bauen für den kleineren Geldbeutel gezielt gefördert werden. Insbesondere die im Neubau geforderten Qualitäts-, Sicherheits- und Umwelt-/Klimaschutzstandards müssen überdacht und den



tragbaren Kosten und Mieten angepasst werden. Gutes Wohnen muss für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleiben und wieder werden.

1.3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

1.3.1 Hausbewirtschaftung

Der eigene Mietbestand umfasst zum Bilanzstichtag 2020 insgesamt 229 Einheiten. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Erwerb von 6 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten erhöht und zählt zum Stichtag 200 Mietwohnungen in 12 Gebäuden, sowie 21 vermietete Eigentumswohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 54 Pkw-Stellplätze im Freien und 103 Garagen.

Für Instandhaltung wurden 2020 rd. 135 T€ (VJ. rd. 279 T€) ausgegeben. Schwerpunkte waren die laufende Instandhaltung und Maßnahmen bei Mieterwechseln.

Die Umsatzerlöse aus Miete und Nebenkosten beliefen sich 2020 auf 1,847 Mio. € (VJ. rd. 1,760 Mio. €). Die Mietausfälle durch Leerstand lagen bei 25 T€ (VJ. rd. 20 T€). Mietforderungen wurden im Wert von 29 T€ (VJ. rd. 6 T€) abgeschrieben oder wertberichtigt.

Die Fluktuation im Mietbestand lag im Berichtsjahr mit gut 8 % unter dem mehrjährigen Mittelwert von 10 bis 11 %. Mit einer kundennahen Betreuung der Mitglieder und Mieter und mit angemessenen Mietpreisen wird versucht, deren Ansprüchen gerecht zu werden und den Vermietungsgrad hoch zu halten.

1.3.2. Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Genossenschaft hat im Jahr 2020 ihre Neubautätigkeit fortgesetzt und sich mit mehreren Vorhaben im Bauträgergeschäft und im Mietwohnungsbau engagiert.

Im Berichtsjahr befanden sich die folgenden Bauvorhaben in der Realisierungs- bzw. Vorbereitungsphase:

- **Ulm-Böfingen, Erika-Schmid-Weg 15/17**
22 Wohnungen
- **Ulm-Grimmelfingen, Kirchstraße 21/23 und Schultheißenstraße 1/3**
22 Wohnungen
- **Ulm-Lehr, Beim Spitalwald 30**
10 Wohnungen
- **Ulm-Safranberg, Breitensteinweg 33**
12 Wohnungen
- **Ulm-Mitte, Platzgasse 29**
6 Wohnungen
- **Ulm-Söflingen, Klosterhof 12**
25 bis 30 Wohnungen

Das 2017 im Wesentlichen fertiggestellte Projekt mit 22 Eigentumswohnungen am Erika-Schmid-Weg 15/17 im Neubaugebiet „Lettenwald“ in Ulm-Böfingen befindet sich weiter in der Abwicklungs- und Qualitätssicherungsphase.

Das Bauvorhaben mit 22 Eigentumswohnungen und Tiefgarage in der Ortsmitte von Ulm-Grimmelfingen an der Kirchstraße/Ecke Schultheißenstraße wurde fortgeführt und im Wesentlichen fertiggestellt. Gut die Hälfte der Wohnungen waren Ende 2020 verkauft und übergeben.

Im Neubaugebiet Wengenholz in Ulm-Lehr wurde im Frühjahr 2020 mit dem Neubau von 10 Mietwohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im 4. Quartal 2021 bezugsfertig und den Mietbestand der BSG Aufbau eG verstärken.





Das von der Stadt Ulm nach dem Wettbewerbserfolg von 2019 zugesagte Grundstück im Neubauquartier Safranberg wurde Ende 2020 erworben. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Essinger Wohnbau GmbH, Essingen wurden die Planung und die Bau- und Verkaufsvorbereitungen betrieben. Baubeginn war Anfang 2021.

Im Wohn- und Geschäftshaus Platzgasse 29, Ulm wurde der Umbau von 2 Gewerbetagen in 6 neue Mietwohnungen vorbereitet, der in 2021 realisiert wird.

Für das Anfang 2018 erworbene Grundstück am Klosterhof in Ulm-Söflingen wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. In 2021 soll damit Baurecht für etwa 25 bis 30 neue Wohnungen in 3 Baukörpern geschaffen werden. Die Realisierung des Vorhabens ist für 2022/23 vorgesehen.

Zur Weiterführung des Bauprogramms konnte im Herbst 2020 ein Grundstück in der Ortsmitte von Ulm-Jungingen erworben werden. Es ist für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Im Rahmen der Grundstücksakquisition und der Vorbereitung neuer Vorhaben

wurden Gespräche über den Erwerb von Baugrundstücken geführt. Über die sich ergebenden Möglichkeiten wurde nach differenzierter Bewertung, insbesondere nach Markt- und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten entschieden.

1.4. Personal

Die personellen Verhältnisse in der Geschäftsstelle haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Bei der Genossenschaft sind 3 Vorstandsmitglieder (2 davon nebenamtlich), 5 Mitarbeiter/-innen und im Bereich Hausmeister- und Hilfsdienste 1 Teilzeitkraft und mehrere geringfügig Beschäftigte angestellt.

Hinzu kommen die ebenfalls in der Geschäftsstelle tätigen, bei der Tochtergesellschaft Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH angestellten Mitarbeiter/-innen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Arbeitseinsatz und den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das ehrenamtliche Engagement und die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

1.5. Vermögens- und Finanzlage

1.5.1. Vermögensstruktur

Vom Gesamtvermögen im Bilanzwert von gut 23 Mio. € entfallen gut 57 % (VJ. 49 %) oder gut 13,1 Mio. € auf das Anlagevermögen – im Wesentlichen mit dem Bestand an eigenen Mietwohnungen und dem Wert der Finanzanlagen.

Das Umlaufvermögen von rd. 9,9 Mio. € stellt rd. 43 % (VJ. 51%) des Bilanzvolumens dar. Wesentliche Faktoren sind die im Neubau gebundenen Bau- und Grundstückswerte, die Forderungen und die liquiden Mittel.

Die Beteiligung an der Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH ist in der Bilanz unter den Finanzanlagen nur mit dem Beteiligungskapital erfasst – nicht mit deren Vermögen, Umsätzen und Ertrag.

Im Umlaufvermögen bilden sich vor allem die Aktivitäten des Bauträgergeschäfts ab. Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten sind im Wesentlichen das in der Abwicklung befindliche Vorhaben an der Kirchstraße/Schultheißenstraße in Ulm-Grimmelfingen und Bauvorbereitungskosten für zukünftige Bauträgermaßnahmen bilanziert.

Unter den fertigen Bauten sind einzelne zum Verkauf vorgesehene PKW-, Abstell- und Garagenplätze und Nebenräume ausgewiesen.

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen an Kunden aus Miete und Verkauf und gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie Abrechnungsguthaben aus Eigentümergemeinschaften, Anteile an Instandhaltungsrücklagen, Erstattungsansprüche gegenüber Sozialversicherungsträgern und dem Fiskus und sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 2,19 Mio. €. Sie zeigen sich gegenüber dem Vorjahr (1,72 Mio. €)

durch Rückflüsse aus dem Verkauf etwas erhöht.

Die Finanzlage war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets uneingeschränkt nachkommen. Die Finanzierung der Neubauten und die Finanzlage insgesamt sind auch zum Berichtszeitpunkt gesichert.

1.5.2. Kapitalstruktur

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den Geschäftsguthaben der Mitglieder mit rd. 965 T€ (rd. 7,1%), den Ergebnismrücklagen mit rd. 12.979 T€ (rd. 92,6%) und dem Bilanzgewinn von rd. 46 T€ (rd. 0,3%). Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 578 T€ von rd. 13.443 T€ auf rd. 14.020 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Jahresende 2020 rd. 61% (VJ. 73%).

Im Berichtsjahr traten 31 Mitglieder der Genossenschaft bei. 40 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod und Übertragung aus der Genossenschaft aus. Am Ende des Geschäftsjahrs 2020 betrug die Zahl der Mitglieder 927. Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich von Ende 2019 von 5.883 um 162 auf 6.045 zum Stand 31.12.2020. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Schluss des Geschäftsjahres um gut 24 T€ erhöht.

Der Bestand an Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch gewachsene Bankverbindlichkeiten und höhere Rückstellungen im Vergleich der Jahresendwerte 2019/2020 von 4.868 T€ (= 27%) auf 9.012 T€ (= 39%) der Bilanzsumme erhöht. Die Erhöhung der Bankverbindlichkeiten um rd. 3,46 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus den Darlehensaufnahmen zur Finanzierung des Zuerwerbs in den Mietbestand und zum Neubau von Mietwohnungen.

Ein Überblick über die Entwicklung und die Struktur des Fremdkapitals ergibt sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss.

1.6. Ertragslage

Die Ertragslage 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung und der Verkaufstätigkeit der Genossenschaft. Nach Steuern kann ein Jahresüberschuss von gut 584 T€ ausgewiesen werden.

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Betriebskosten haben sich durch fluktuationsbedingte Mietanpassungen und Zukäufe um rd. 87 T€ auf rd. 1.847 T€ verbessert. Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft sind im Berichtsjahr im Wert von 3,99 Mio. € entstanden.



Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erlöse aus Kostenerstattungen verbundener Unternehmen, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Zuweisungen zu Instandhaltungsrücklagen und Versicherungsentschädigungen.

Der Personalaufwand von rd. 575 T€ hat sich im Vergleich zum Vorjahr (rd. 605 T€) im Wesentlichen durch den Wegfall eines im Vorjahr temporär wiederbesetzten Arbeitsplatzes verringert.

Die Abschreibungen mit 294 T€ entstehen im Wesentlichen aus dem Bestand an eigenen Mietwohnungen. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr (246 T€) durch den Zuerwerb erhöht.

Die Instandhaltungskosten sind deutlich durch die Corona-Krise mit den dadurch gegebenen Kontaktbeschränkungen und die wenigen Mieterwechsel in der Krise beeinflusst. Sie liegen mit rd. 135 T€ weit unter dem Wert des Vorjahres (279 T€). Der Ausweis der sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthält neben den sächlichen Verwaltungskosten auch die Abschreibung auf Forderungen.

Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel entstanden im Berichtsjahr nicht, weil aktuell keine Guthabenzinsen bezahlt werden. Die Belastungen aus der Verzinsung des Fremdkapitals von rd. 82 T€ (VJ. 67 T€) haben sich im Vergleich zum Vorjahr v. a. durch die Darlehensaufnahmen erhöht.

Unter den sonstigen Steuern sind überwiegend die Grundsteuern auf Verkaufsgrundstücke und die in den Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter umlagefähigen Grundsteuern auf Mietwohngebäude ausgewiesen.

1.7. Übrige Rechnung und Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der „Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH“. Zwischen der eG und der GmbH bestehen Vereinbarungen über Leistungsverrechnungen und über die Anmietung von Büroräumen im genossenschaftseigenen Verwaltungsgebäude in Ulm, Syrlinstraße 6. Eine Gewinnausschüttung erfolgte in 2020 nicht. Der Jahresüberschuss der GmbH beträgt in 2020 nach Steuern knapp 1 T€.

Die Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH ist in der Wohnungseigentumsverwaltung und der Mietverwaltung für Dritte tätig.

Die Beteiligung an der Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH ist im Anhang (Ziffer D3) zum Jahresabschluss mit den wesentlichen wirtschaftlichen Verhältnissen dargestellt.

1.8. Chancen und Risiken

Unternehmerisches Handeln orientiert sich am verantwortungsvollen Umfang mit sich bietenden Chancen und den damit verbundenen Risiken. Durch eine sensible und regelmäßige Beobachtung der maßgeblichen Marktentwicklungen, der standortspezifischen Gegebenheiten und der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen können gesamtwirtschaftliche und unternehmensspezifische Risikofaktoren frühzeitig erkannt werden.

Im Bereich des Wohnungsbestandes werden die Marktakzeptanzwerte an den Parametern Fluktuation, Leerstand und Preisentwicklung regelmäßig beobachtet und bewertet. Durch fluktuationsorientierte Qualitäts-, Preis- und Serviceinstrumente wird die Kundenbindung und der Vermietungsgrad hochgehalten. Mietpreise und Instandhaltungsmaßnahmen werden überwacht. Die Risiken sind überschaubar.

Im volatilen und mit einem signifikant höheren Risikopotenzial behafteten Bauträgerbereich bewertet die BSG Aufbau

eG die damit verbundenen Risiken differenziert. Neue Bauvorhaben werden nach zielgruppenspezifischen Gesichtspunkten vorbereitet und erst nach sorgfältiger Prüfung in Angriff genommen. Dazu werden die spezifischen Marktverhältnisse – insbesondere die Entwicklungen in den Beschaffungsmärkten sowie die Aufnahmefähigkeit und die Preisentwicklung der Absatzmärkte – laufend beobachtet.

Das aktuelle Engagement der BSG Aufbau eG im Segment der Verkaufsmaßnahmen und das damit verbundene Risiko erscheint beherrschbar und für die Zukunft des Unternehmens erfolgversprechend.

Die Zins-Risiken aus der Fremdkapitalbelastung sind durch lang- und mittelfristige Konditionen und durch unterschiedliche Fälligkeitstermine und Zinsbindungsfristen der Darlehen eingegrenzt. Die Konditionen werden regelmäßig beobachtet und bei Bedarf marktorientiert verhandelt.

Im Tätigkeitsbereich der Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH haben die Verträge über die Verwaltung und Geschäftsbesorgung für Eigentümergemeinschaften und private Eigentümer gestreute Laufzeiten, sodass von einem einschätzbaren Risiko ausgegangen werden kann. Die maßgeblichen Kostenparameter und Zufriedenheitswerte werden überwacht.



Zur Abwehr von wesentlichen Haftungsrisiken aus Schadensereignissen bestehen branchenübliche Versicherungen, deren Art und Umfang aktuell gehalten wird.

Die aktuelle Einschätzung ergibt insgesamt ein als beherrschbar anzunehmendes Risikopotenzial. Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten, sind bis zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

1.9. Ausblick

Die gesamtwirtschaftlichen Kennzahlen stehen für 2021 wieder auf Erholung und Wachstum. Die Politik rechnet mit einem Wachstum von etwas mehr als 3% und einer Reduzierung der Arbeitslosenzahlen um etwa 200.000 Menschen. Das Vorkrisenniveau wird jedoch insbesondere am Arbeitsmarkt noch lange nicht erreicht.

Risiken entstehen durch deutliche Preissteigerungen bei den Verbraucherpreisen, v. a. durch gestiegene Energiekosten und durch Produktions- und Lieferengpässe infolge coronabedingt unterbrochener Lieferketten und gestörter Produktionsprozesse. Das gilt auch für Bauprodukte und Baupreise die sich außerdem durch weiter erhöhte Ausstattungs- und Klimaschutzstandards verteuern. Hinzu kommen Engpässe und deutliche Preissteigerungen bei Baugrundstücken. Ein Ende der Kosten-/Preisspirale ist derzeit weder bei den Immobilienpreisen noch bei den Mieten zu erwarten.

Die Verwerfungen der Corona-Krise und die Folgekosten der massiven politischen Interventionen und Wirtschaftshilfen zur Abfederung der Krise werden die öffentlichen Haushalte nachhaltig belasten und die Lebensverhältnisse in Deutschland beeinflussen. Die Folgen für das Wohnen und für Dienstleistungen an und mit Immobilien sind aktuell noch nicht absehbar.

Die Situation in den einzelnen Segmenten des Immobilienmarkts und in den unterschiedlich strukturierten Regionen wird sich bei nachhaltig hohen Gestehungs-



kosten, reduzierter Beschäftigungslage und geringeren Einkommenserwartungen für die Immobilienunternehmen eher verschlechtern.

Aus den regionalen wirtschaftlichen Verhältnissen und aus der Situation an den regionalen Wohnungsmärkten ergeben sich aber auch positive Aspekte. Die Region Ulm/Neu-Ulm/Alb-Donau ist eine attraktive Wirtschaftsregion, die sich durch eine raumstrukturelle, dynamische Diversität aus leistungsfähigen und innovativen mittleren und kleinen Unternehmen und weltweit tätigen, führenden Unternehmen auszeichnet. Die regionale Zahl an Haushalten und Arbeitsplätzen wird voraussichtlich weiter wachsen

Die Genossenschaft wird diese Rahmenbedingung in ihrer Ausrichtung und in ihren Aktivitäten beachten. Das auf 3 Säulen abgesicherte Geschäftsmodell mit den Bereichen Bauen und Verkaufen, Vermieten und Verwalten ermöglicht eine Risikostreuung bzw. -begrenzung und macht das Unternehmen widerstandsfähig.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment wird für die nähere Zukunft als stabil eingeschätzt. Die Geschäftsfelder Vermieten und Verwalten gelten insgesamt als krisenresistent.

Das Engagement der Genossenschaft in der Grundstücksbevorratung und im Bauträgergeschäft wird mit Blick auf die Größenordnung und die lokale Verteilung als beherrschbar und erfolgversprechend bewertet.

Die Genossenschaft ist an den örtlichen Märkten gut positioniert und wirtschaftlich, personell und organisatorisch in einer robusten Verfassung. Der Vorstand rechnet auch für 2021/2022 mit einem erfolgversprechendem Geschäftsverlauf und mit positiven Jahresabschlüssen.

Ulm, 30. April 2021

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG

Bäurle Maus Groß
– Vorstand –

Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverteilung vor:

4 % Dividende aus € 938.053,83	€ 37.522,15
Gewinnvortrag auf 2021	€ 8.366,97
Bilanzgewinn	€ 45.888,72

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Im Geschäftsjahr 2020 waren folgende Veränderungen bei der Mitglieder- und Geschäftsanteilzahl zu verzeichnen:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01. 01. 2020	936	5.883
Zugang		
durch Übertragung	7	31
durch Beitritt	24	266
durch Übernahme weiterer Anteile	–	90
	31	387
Abgang		
durch Übertragung	2	22
durch Tod	17	33
durch Kündigung	18	137
durch Ausschluss	3	33
	40	225
Stand 01. 01. 2021	927	6.045

Die rückständigen, fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 1.293,17.

2. Jahresabschluss

2.1. Bilanz zum 31. 12. 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		53.888,00	5.885,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.235.533,93		8.155.352,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	195.354,62		203.699,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		439.281,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.417,00		59.953,86
Anlagen im Bau	1.534.542,68		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		129.501,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	13.035.848,23	23.395,23
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
Andere Finanzanlagen	1.360,00	27.360,00	1.360,00
Anlagevermögen insgesamt		13.117.096,23	9.044.429,50
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.108.820,97		0,00
Bauvorbereitungskosten	19.709,97		10.338,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.141.699,83		5.021.565,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	35.957,42		35.957,42
Unfertige Leistungen	423.246,95		423.996,58
Andere Vorräte	1.665,34	5.731.100,48	2.581,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.090,90		44.051,59
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.521.310,73		1.577.881,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	233.978,11		221.699,87
Sonstige Vermögensgegenstände	215.322,89	1.988.702,63	207.771,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.189.913,36	1.717.994,32
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.445,84	2.738,64
Bilanzsumme		23.033.258,54	18.311.006,55

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.960,00		23.360,00
der verbleibenden Mitglieder	965.906,83		941.413,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	995.026,83	160,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	€ 1.293,17		
Vorjahr	€ 1.306,17		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.482.400,00		1.423.900,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt	€ 58.500,00		
Vorjahr	€ 32.300,00		
Bauerneuerungsrücklage	3.503.000,00		3.503.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	7.994.025,49	12.979.425,49	7.504.025,49
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt	€ 490.000,00		
Vorjahr	€ 255.000,00		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	9.985,19		11.389,64
Jahresüberschuss	584.403,53		322.726,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	548.500,00	45.888,72	287.300,00
Eigenkapital insgesamt		14.020.341,04	13.442.674,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	216.261,00		207.502,00
Steuerrückstellungen	172.169,07		0,00
Sonstige Rückstellungen	885.792,95	1.274.223,02	644.795,70
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.622.728,67		3.159.888,41
Erhaltene Anzahlungen	455.759,26		449.396,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.444,45		2.526,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	631.375,75		354.591,18
Sonstige Verbindlichkeiten	16.525,35	7.730.833,48	42.951,62
davon aus Steuern	€ 13.864,57		
Vorjahr	€ 36.221,74		
Rechnungsabgrenzungsposten		7.861,00	6.680,05
Bilanzsumme		23.033.258,54	18.311.006,55

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.846.541,17		1.760.371,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.997.700,00		4.046,48
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	152.500,00	5.996.741,17	149.000,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 871.244,28	1.623.442,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		7.700,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		117.478,75	378.088,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	543.215,68		695.951,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.687.385,48	3.230.601,16	1.642.483,56
Rohergebnis		2.020.074,48	1.576.513,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	477.423,74		502.664,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	97.972,04	575.395,78	102.796,76
davon für Altersversorgung	€ 15.146,05		
Vorjahr	€ 15.698,30		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		294.015,28	246.073,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.380,46	273.991,22
Erträge aus anderen Finanzanlagen	34,40		56,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48,25	82,65	83,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		81.552,59	66.782,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag		173.441,89	8.064,35
Ergebnis nach Steuern		641.371,13	376.281,03
Sonstige Steuern		56.967,60	53.555,03
Jahresüberschuss		584.403,53	322.726,00
Gewinnvortrag		9.985,19	11.389,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		548.500,00	287.300,00
Bilanzgewinn		45.888,72	46.815,64

2.3. Anhang zum Jahresabschluss 2020

der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG mit Sitz in Ulm eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm unter der Nummer GenR 69

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen
Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung des HGB bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den aktivierten Neubaukosten sind eigene Verwaltungsleistungen enthalten. Die Abschreibungen erfolgten linear.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 20,0 bzw. 33,33 %
- Wohngebäude Nutzungsdauer 80, 60, 50, 40 Jahre
- Geschäftsbauten Nutzungsdauer 80, 20 bzw. 50 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 5,0 bis 33,33 % linear

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Forderungen

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Forderungen aus Vermietung: Einzelwertberichtigung
- Forderungen aus Verkauf von Grundstücken: Einzelwertberichtigung

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in voller Höhe aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,30 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand Dezember 2020).

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 20.742 (Vorjahr € 20.581). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in weiß)	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit	Davon Restlaufzeit	Davon Restlaufzeit	Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.622.728,67 3.159.888,41	361.965,81 284.343,00	1.505.264,95 1.407.681,31	4.755.497,91 1.467.864,10	6.622.728,67 3.159.888,41	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	455.759,26*	455.759,26				
	449.396,42	449.396,42				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.444,45 2.526,21	4.444,45 2.526,21				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	631.375,75 354.591,18	405.566,59 243.285,48	225.809,16 111.305,70			
Sonstige Verbindlichkeiten	16.525,35 42.951,62	16.525,35 42.951,62				
Gesamtbetrag	7.730.833,48 4.009.353,84	1.244.261,46 1.022.502,73	1.731.074,11 1.518.987,01	4.755.497,91 1.467.864,10	6.622.728,67 3.159.888,41	GPR
		*steht zur Verrechnung an			GPR = Grundpfandrecht	

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 423.246,95 (Vorjahr € 423.996,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 96.962,32	€ 73.842,33

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€ 5.612,00	€ 6.306,00

2. Es ergaben sich folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rückstellungsaufösungen	€ 9.960,64	€ 49.945,62
Erträge aus Anlageabgängen	€ 0,00	€ 173.269,74
Erträge aus Schadenersatzleistungen	€ 1.294,53	€ 27.000,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung und Zuführung zu Wertberichtigung auf Forderungen aus Wohnungsverkäufen	€ 230,75	€ 39.795,00

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Verpflichtung aus Neubauvorhaben € 1.760.000,00
- Verpflichtung aus Instandhaltungsmaßnahmen € 20.000,00

2. Für noch nicht aufgelassene Grundstücke bestand eine dingliche Mithaftung in Höhe von € 6.493.810,00. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist gering, da die Auflassung noch nicht erfolgt ist und Rückgriffsansprüche bestehen.

3. Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 26.000,00, das Eigenkapital zum 31.12.2020 € 150.509,76.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 806,36.

4. Durchschnittlich wurden 7 Arbeitnehmer beschäftigt.

5 Mitgliederbewegung

Anfang	2020	936
Zugang	2020	31
Abgang	2020	40
Ende	2020	927

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 24.493,00 erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Claus Bäurle (Dipl.-Betriebswirt BA)
Eberhard Groß (Dipl.-Ing.)
Joachim Maus (Rechtsanwalt)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerhard Bühler (Bankkaufmann)
Aufsichtsratsvorsitzender
Günter Guthan (Bankkaufmann)
Ulrich Soldner (Dipl.-Verw.-Wirt FH)
Christina Högerl (Architektin)
Rainer Hermle (Steuerberater/
Buchprüfer)
Klaus Miller (Dipl. Ing. FH)

Ulm, 30. April 2021

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG

Bäurle Maus Groß
– Vorstand –



3. Bericht des Aufsichtsrates

Die Tätigkeit des Aufsichtsrats und die Zusammenarbeit mit dem Vorstand orientieren sich an den Leitlinien des § 38 des Genossenschaftsgesetzes und § 24 der Satzung.

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Bauausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet.

Konstituierung des Aufsichtsrates

Mit den Wahlen zum Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung am 21. 10. 2020 hat sich die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates nicht verändert.

Die Aufsichtsratsmitglieder Günter Guthan und Klaus Miller wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Die Amtszeit der wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Mitgliederversammlung, die über den Jahresabschluss 2022 beschließt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in seiner Sitzung am 11. 12. 2020 für die neue Amtsperiode und wählte Herrn Gerhard Bühler zum Vorsitzenden, Herrn Günter Guthan zum stellvertretenden Vorsitzenden sowie Herrn Ulrich Soldner zum Schriftführer.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Über die Ergebnisse wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung berichtet.

In 5 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Berichtsjahr wurde der Jahresabschluss des Vorjahres, die Planungen und der Geschäftsgang des Berichtsjahres sowie Fragen aus den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau behandelt. Darüber hinaus wurden Fragen der Risikostrategie und des Risikomanagements erörtert. Wichtige bzw. zustimmungsbedürftige Einzelgeschäfte wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Während des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat den Vorstand entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben laufend überwacht. In regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik beraten bzw. die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Aufsichtsrates befassten sich mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Daneben fanden Sitzungen des Bauausschusses und des Prüfungsausschusses statt. Der Bauausschuss befasste sich insbesondere mit dem Bearbeitungsstand und der Qualität der Baumaßnahmen. Über die Ergebnisse wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates berichtet.

In einer Sitzung mit dem Verbandsprüfer überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Ergänzt wurde die Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrates durch Einzelgespräche zwischen der Geschäftsführung der BSG Aufbau eG und den Aufsichtsratsmitgliedern.

Über die Sitzungen, Besprechungen und Begehungen liegen ordnungsgemäße Niederschriften vor.

Es gilt abschließend festzustellen, dass der Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken ausmachen

konnte, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in der Größenordnung zu stellen sind, wurden hinreichend erfüllt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, der gemäß § 55 GenG i. V. mit § 42 der Satzung die genossenschaftliche Pflichtprüfung in der Zeit vom 11. 05. bis 20. 05. 2020 unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2019 durchführte, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung im Berichtsjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2020

Der Jahresabschluss 2020 und der Bericht des Vorstandes wurden in der gemeinsamen Sitzung vom 30. 04. 2021 behandelt, geprüft und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. 12. 2020 in der vorgelegten Form festzustellen und die Dividendenausschüttung wie vorgeschlagen zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele des Unternehmens aus.

Ulm, den 30. April 2021
Gerhard Bühler
Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG**

Syrinstraße 6, 89073 Ulm
Telefon 0731 96847-0
Telefax 0731 96847-51
E-Mail info@aufbau-ulm.de
www.aufbau-ulm.de

