

BSG AUFBAU



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG
Geschäftsbericht 2021



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	
2021 auf einen Blick	3
Organe der Gesellschaft.....	4
Rechtliche Grundlagen	5
Geschäftsbericht 2021	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	917
Gezeichnete Geschäftsanteile	6.255
Geschäftsguthaben der Mitglieder	€ 1.042.720,19

Bauleistung bis 31.12.2021	
• Wohnungen	2.435
• gewerbliche Einheiten	29

Eigene Mietwohnungen	231
----------------------	-----

Bilanzsumme	€ 22.785.362,96
Bilanzgewinn	€ 46.057,52
Eigenkapital	€ 14.420.203,20

Geschäftsjahr

01.01.2021 – 31.12.2021

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Claus Bäurle,
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,
Syrlinstraße 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 Immobilienunternehmen e. V.,
Stuttgart

1. Bericht des Vorstands

1. Bericht des Vorstands

Die Genossenschaft bewirtschaftet in Ulm 239 Einheiten (231 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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch 2021 von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt. Die Wachstumsprognosen von über 3 % wurden nicht erreicht. Die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von rd. 2,7 % reichte nicht aus, den starken Rückgang des ersten Corona-Jahres (./ 5 %) aufzuholen.

Das Wachstum wurde u.a. durch die Konsumausgaben des Staates gestützt. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau haben sich die Staatsausgaben insgesamt um 7 % erhöht. Diese Situation wird die öffentlichen Haushalte und Lebensverhältnisse nachhaltig belasten.

Der Arbeitsmarkt zeigte nach dem drastischen Corona-Einbruch im Frühjahr 2020 keine deutliche Erholungstendenz. Die Zahl der Arbeitslosen hat sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr zwar um durchschnittlich 82.000 Personen reduziert – das Vorkrisenniveau von rd. 2,27 Mio. wurde mit einer Arbeitslosenzahl von rd. 2,61 Mio. nicht annähernd erreicht. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich im Berichtsjahr lediglich um 0,2 % Punkte auf 5,7 %. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2021 durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen gestützt – insbesondere durch Kurzarbeitsregelungen.

Dabei wird der Fachkräftemangel zu einer zunehmenden Belastung der deutschen Wirtschaft. Angesichts des demographischen Wandels stellt die Knappheit an qualifizierten Arbeitskräften eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft und für die Bauwirtschaft dar.

Sowohl bei den allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch bei den Baupreisen ergaben sich 2021 hohe Steigerungsraten. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um gut 3,1 % - mit deutlicher Beschleunigungstendenz. Zum Jahreswechsel lagen sie rd. 5 % höher als im Vorjahr. Erhöht haben sich insbesondere die Preise für Energie und Lebensmittel. Die Einkommen haben mit diesen sprunghaft angezogenen Preisen nicht mithalten können. Die Reallöhne sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 0,1 % zurückgegangen. Die Corona bedingten Verwerfungen haben damit auch im zweiten Krisenjahr zu Einkommens- und Wohlstandsverlusten geführt.

1.2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Lieferengpässe, Materialknappheit und Personalmangel und die daraus resultierenden gestiegenen Beschaffungspreise

haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft gebremst. Lediglich der Wohnungsbau konnte in 2021 nochmals um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr noch wachsen. Er zeigte sich wegen der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum robust und war ein weiteres Jahr eine wesentliche Stütze der Baukonjunktur. Die Zinsen verharren 2021 dank der expansiven Geldpolitik auf einem historisch niedrigen Niveau, was Investitionen in Immobilien erleichtert und Wohnungsbauprojekte zunehmend für branchenfremde Investoren auf der Suche nach Anlagealternativen attraktiv gemacht hat.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen liegt in 2021 mit rd. 384.000 Wohnungen um etwa 15.000 Wohnungen höher als 2020. Im Berichtsjahr sind voraussichtlich etwa 293.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Das Niveau des Vorjahres wird damit um mehr als 4 % oder rd. 13.000 Wohnungen verfehlt. Die Produk-



tionsrate ist damit ein weiteres Jahr weit unterhalb der politischen Zielgröße von 400.000 Wohnungen pro Jahr geblieben.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Baumaterialien und die im Neubau geforderten Klimaschutz- und Ausstattungsstandards erzeugen einen erheblichen Kosten- und Preisdruck. Die Preise für neue Wohngebäude sind in 2021 im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 14 % so stark gestiegen wie seit 1970 nicht mehr. Die Branche sieht das mit Sorge. Wirksame Maßnahmen der Politik zur Kostensenkung und Verfahrensbeschleunigungen im Wohnungsbau gibt es aktuell nicht. Der Neubau hat ein Qualitäts- und Kostenniveau erreicht, das langfristig zu sozialen Verwerfungen führen wird, wenn keine Kostenentlastungen oder Förderprogramme/ Steuerentlastungen – vor allem zur Eigentumsbildung – folgen.

1.3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

1.3.1 Hausbewirtschaftung

Der eigene Mietbestand umfasst zum Bilanzstichtag 2021 insgesamt 239 Einheiten. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Neubau von 10 Wohnungen erhöht und zählt zum Stichtag 210 Mietwohnungen in 13 Gebäuden, sowie 21 vermietete Eigentumswohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 54 Pkw-Stellplätze im Freien, 103 Garagen und 10 Carports.

Für Instandhaltung wurden 2021 rd. 299 T€ (VJ. rd. 135 T€) ausgegeben. Schwerpunkte waren die laufende Instandhaltung und Maßnahmen bei Mieterwechseln.

Die Umsatzerlöse aus Miete und Nebenkosten beliefen sich 2021 auf 1,883 Mio. € (VJ. rd. 1,847 Mio. €). Die Mietausfälle durch Leerstand lagen bei 26 T€ (VJ. rd. 25 T€). Mietforderungen wurden im Wert von 26 T€ (VJ. rd. 29 T€) abgeschrieben oder wertberichtigt.

Die Fluktuation im Mietbestand lag im Berichtsjahr mit etwa 9,5 % weiter 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 hochzuhalten.

1.3.2. Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 Ihre Neubautätigkeit fortgesetzt und sich weiter im Bauträgergeschäft und im Mietwohnungsbau engagiert.

Im Berichtsjahr befanden sich die folgenden Bauvorhaben in der Abwicklung, Realisierung und Vorbereitung:

- **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**
30 Wohnungen
- **Ulm-Jungingen, Ehmannastraße 12**
8 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 wurde fertiggestellt. Ende 2021 waren alle Wohnungen verkauft und übergeben.

Das Projekt in Ulm-Lehr, Beim Spitalwald 30 mit 10 Mietwohnungen wurde Ende 2021 im Wesentlichen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden zum Jahresende 2021 / Anfang 2022 vermietet.

Das Vorhaben im Quartier Safranberg, Breitensteinweg 33 wurde gemeinsam mit dem Kooperationspartner Essinger Wohnbau GmbH Anfang 2021 begonnen und im Herbst 2021 verkauft. Es wird voraussichtlich Mitte 2023 fertiggestellt.

Im Wohn- und Geschäftshaus Platzgasse 29, Ulm wurde Anfang 2021 mit dem Umbau von Büroflächen in 6 neue Mietwohnungen begonnen. Die Fertigstellung wird Mitte 2022 sein.

Für das Grundstück am Klosterhof in Ulm-Söflingen wurde das Bebauungsplanverfahren weiterbetrieben. Der Bebauungsplan wurde im März 2022 rechtskräftig. Das Vorhaben wird voraussichtlich ab Ende 2022 bis 2024 realisiert.

Auf dem 2020 erworbenen Grundstück in der Ortsmitte von Jungingen wurden die Altgebäude abgebrochen. Vorgesehen ist der Neubau von etwa 8 Wohnungen für den eine Bauvoranfrage gestellt wurde.

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 knapp 23 Mio. € entfallen gut 63 % (VJ. 57 %) oder gut 14,3 Mio. € auf das Anlage-

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 Breitensteinweg 33 am Safranberg in Ulm und Bauvorbereitungskosten für die Bauträgermaßnahmen am Klosterhof Söflingen und in Ulm-Jungingen bilanziert.

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



vermögen - im Wesentlichen mit dem Bestand an eigenen Mietwohnungen und dem Wert der Finanzanlagen.

Das Umlaufvermögen von rd. 8,5 Mio. € stellt rd. 37 % (VJ. 43 %) des Bilanzvolumens dar. Wesentliche Faktoren sind die

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, erwartete Zuschüsse für den Neubau sozialgebundener Wohnungen und sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 2,25 Mio. €. Sie zeigen sich gegenüber dem Vorjahr (2,19 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. 1.043 T€ (rd. 7,2 %), den Ergebnisrücklagen mit rd. 13.331 T€ (rd. 92,5 %) und dem Bilanzgewinn von rd. 46 T€ (rd. 0,3 %). Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 400 T€ von rd. 14.020 T€ auf rd. 14.420 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Jahresende 2021 rd. 63 % (VJ. 61 %).

Im Berichtsjahr traten 44 Mitglieder der Genossenschaft bei. 54 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod und Übertragung aus der Genossenschaft aus. Am Ende des Geschäftsjahrs 2021 betrug die Zahl der Mitglieder 917. Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich von Ende 2020 von 6045 um 210 auf 6255 zum Stand 31.12.2021. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Schluss des Geschäftsjahres um gut 33 T€ erhöht.

Der Bestand an Fremdkapital hat sich im Vergleich der Jahresendwerte 2020/2021 von 9.013 T€ (= 39 %) auf 8.365 T€ (= 37 %) der Bilanzsumme vermindert.

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



1.6. Ertragslage

Die Ertragslage 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung und der Verkaufstätigkeit der Genossenschaft. Nach Steuern kann ein Jahresüberschuss von rund 390 T€ ausgewiesen werden.

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Betriebskosten haben sich u. a. durch fluktuationsbedingte Mietanpassungen um rd. 36 T€ auf rd. 1.883 T€ verbessert. Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft sind im Berichtsjahr im Wert von 2,85 Mio. € entstanden.

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

Der Personalaufwand von rd. 576 T€ blieb im Vergleich zum Vorjahr (rd. 575 T€) nahezu unverändert.

Die Abschreibungen mit 485 T€ enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auf den Bestand an eigenen Mietwohnungen (Vorjahr 246 T€) in 2021 auch rd. 185 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf zum Abbruch stehende Altbauwerke am Klosterhof 12/2, Ulm-Söflingen.

Die Instandhaltungskosten sind deutlich durch die Fluktuation im Wohnungsbestand der 60er und 70er Jahre und den dadurch gegebenen Modernisierungsbedarf beeinflusst. Sie liegen mit rd. 299 T€ weit über dem Wert des Vorjahres (135 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. Vielmehr mussten im Berichtsjahr auf Bankguthaben erstmals Negativzinsen bzw. sog. Verwahrentgelt bezahlt werden. Die Belastungen aus der Verzinsung des Fremdkapitals von rd. 80 T€ (VJ. 82 T€) haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

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 2021 nicht. Der Jahresüberschuss der GmbH beträgt in 2021 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 Vermie-

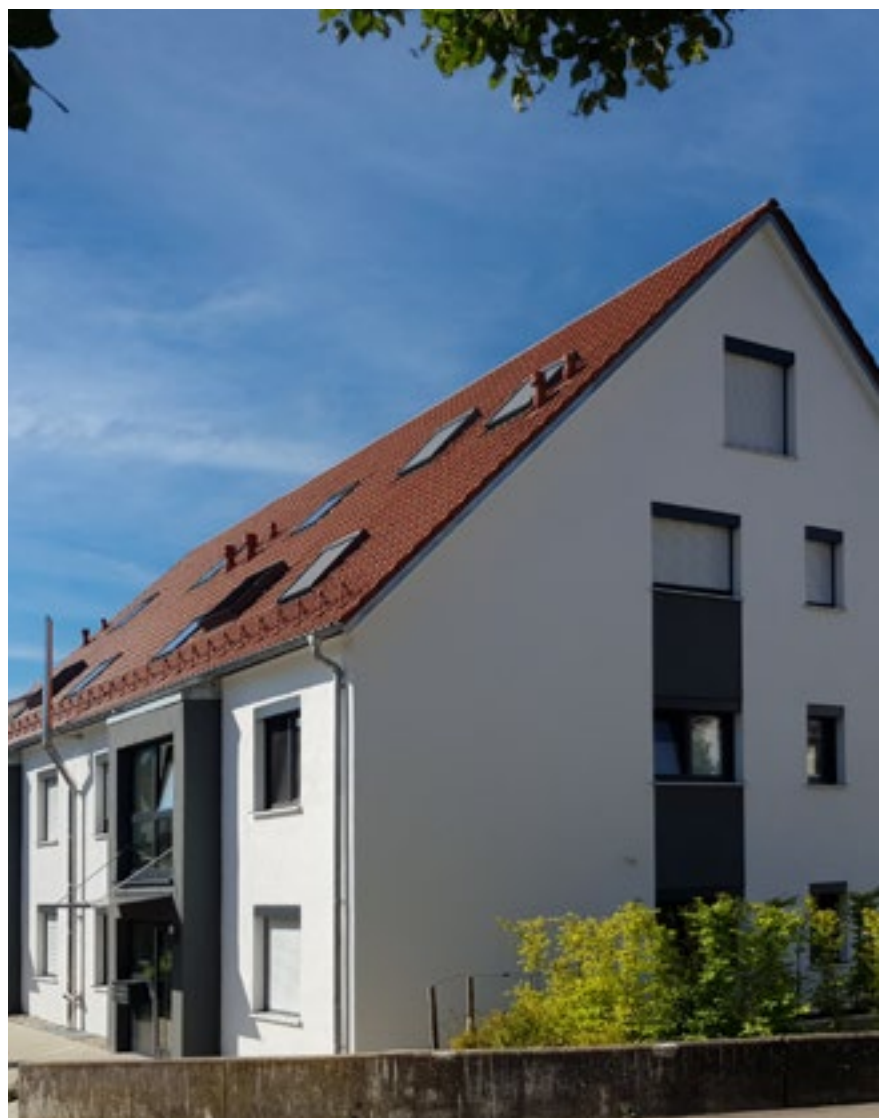
lungsgrad hochgehalten. Mietpreise und Instandhaltungsmaßnahmen werden überwacht. Die Risiken sind überschaubar.

Im volatilen und mit einem signifikant höheren Risikopotenzial behafteten Bau-trägerbereich bewertet die BSG Aufbau eG die damit verbundenen Risiken differenziert. Neue Bauvorhaben werden nach zielgruppenspezifischen Gesichtspunkten vorbereiten und erst nach sorgfältiger Prüfung in Angriff genommen. Dazu werden die spezifischen Marktverhältnisse – insbesondere die Entwicklungen in den Beschaffungsmärkte 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 Geschäfts-



besorgung 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

Der Blick auf das Jahr 2022 bereitet große Sorgen.

Bereits zum Jahresbeginn wurden die Wachstumsprognosen Corona bedingt nach unten korrigiert. Der am 24.02.2022 von Russland begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine mit seinen fatalen Auswirkungen überlagert und verstärkt die Corona-Problemlage deutlich mit unterbrochenen Lieferketten und existenziellen Risiken bei der Versorgung mit fossilen Energien und Rohstoffen mit sprunghaft gestiegenen Preisen. Das fragile Beziehungsgeflecht der Globalisierung droht durch die geopolitischen Probleme zu zerreißen. Einst funktionierende Abhängigkeiten sind zur Falle geworden – für Europa und insbesondere für Deutschland.

Die Kriegsfolgen befeuern aktuell die Preis- und Zinsentwicklung enorm und werden zu einer weiteren Belastung der öffentlichen Haushalte, zum Verlust von Wachstum und Arbeitsplätzen und zu weiteren, deutlichen Wohlstandsverlusten führen.

Deutschland und Europa befinden sich politisch und gesamtwirtschaftlich in einer Situation, die noch vor Monaten unvorstellbar war. Die Wachstumspro-



gnosen für Deutschland wurden aktuell nochmals nach unten korrigiert. Es ist mit Kostenerhöhungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen und reduzierten Umsatz- und Ertragspotenzialen zu rechnen.

Die Situation ist auch für die Bau- und Wohnungswirtschaft beispiellos. Die Rahmenbedingungen haben sich 2022 binnen weniger Monate drastisch verschlechtert. Corona- und kriegsbedingte Lieferengpässe, sprunghaft gestiegene Preise für Holz, Stahl- und Dämmstoffe, explodierende Gas- und Stromkosten

machen aktuell seriöse Planungen und Kaufpreiskalkulationen unmöglich. Hinzu kommen weiter verschärfte Bau- und Klimaschutzstandards beim Bauen und das in den ersten Monaten des Jahres 2022 deutlich erhöhte Zinsniveau.

Diese Situation wird in der Bau- und Immobilienwirtschaft als „toxische Mischung“ wahrgenommen, die geeignet ist die Baukonjunktur zum Erliegen zu bringen. Das politische Ziel von etwa 400.000 Neubauwohnungen im Jahr rückt damit in weite Ferne. Das Wohnen zu bezahlbaren Mieten und die Eigentumsbildung

der jüngeren Generation als Teil der persönlichen Daseins-, Familien- und Altersvorsorge, als Baustein zum individuellen Glück und als gesellschaftlich stabilisierender Sozialfaktor bleibt auf der Strecke.

Die hohen Energiekosten und die gestiegenen Baukosten verteuern das Wohnen und erhöhen das Vermietungs- und Verwertungsrisiko der Unternehmen deutlich. Sie bergen die Gefahr der Überforderung von Mietern und Eigentümern und das Risiko von Zahlungsausfällen.

Vor dem Hintergrund der Bau- und Betriebskostensteigerungen und mit den zu befürchteten Wohlstandsverlusten steht auch das Anspruchsniveau des Wohnens zur Disposition – die Wunschvorstellungen an Größe, Komfort und Klimaschutz und deren Leistbarkeit.

Der Vorstand beobachtet die weitere Entwicklung und die für das Unternehmen konkret entstehenden Risiken und wird mit angemessenen, situationsgerechten Maßnahmen damit umgehen. Das gilt insbesondere für die Vorbereitung neuer Bauvorhaben im kapitalintensiven und risikobehafteten Bauträgergeschäft. Neue Projekte werden erst nach gewissenhafter Vorbereitung umgesetzt. Die Genossenschaft verfügt dazu über gute personelle, organisatorische und wirtschaftliche Ressourcen. Das aktuelle Engagement der BSG Aufbau eG im Segment der Verkaufsmaßnahmen im Volumen von etwa 8 Mio. € erscheint beherrschbar.

Ulm, 5. Mai 2022

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG

Bäurle Maus Groß
– Vorstand –

Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverteilung vor:

4 % Dividende aus € 963.346,83	€ 38.533,87
Gewinnvortrag auf 2022	€ 7.523,65
Bilanzgewinn	€ 46.057,52

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Im Geschäftsjahr 2021 waren folgende Veränderungen bei der Mitglieder- und Geschäftsanteilzahl zu verzeichnen:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01. 01. 2021	927	6.045
Zugang		
durch Übertragung	5	22
durch Beitritt	39	371
durch Übernahme weiterer Anteile	–	126
	44	519
Abgang		
durch Übertragung	1	11
durch Tod	22	45
durch Kündigung	30	244
durch Ausschluss	1	9
	54	309
Stand 31. 12. 2021	917	6.255

Die rückständigen, fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 1.279,81.

2. Jahresabschluss

2.1. Bilanz zum 31. 12. 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.407,00	53.888,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.275.507,93		11.235.533,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	187.009,62		195.354,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.603,00		70.417,00
Anlagen im Bau	632.350,93	14.245.471,48	1.534.542,68
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
Andere Finanzanlagen	1.360,00	27.360,00	1.360,00
Anlagevermögen insgesamt		14.313.238,48	13.117.096,23
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.108.820,97
Bauvorbereitungskosten	223,72		19.709,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.942.319,00		4.141.699,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	35.957,42		35.957,42
Unfertige Leistungen	381.096,52		423.246,95
Andere Vorräte	0,00	4.359.596,66	1.665,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.021,66		18.090,90
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.310.166,70		1.521.310,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	207.070,14		233.978,11
Sonstige Vermögensgegenstände	324.168,79	1.861.427,29	215.322,89
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.248.722,71	2.189.913,36
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.377,82	6.445,84
Bilanzsumme		22.785.362,96	23.033.258,54

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.360,00		28.960,00
der verbleibenden Mitglieder	999.360,19		965.906,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.042.720,19	160,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	€ 1.279,81		
Vorjahr	€ 1.293,17		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.521.400,00		1.482.400,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt	€ 39.000,00		
Vorjahr	€ 58.500,00		
Bauerneuerungsrücklage	3.503.000,00		3.503.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.307.025,49	13.331.425,49	7.994.025,49
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt	€ 313.000,00		
Vorjahr	€ 490.000,00		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	8.366,57		9.985,19
Jahresüberschuss	389.690,95		584.403,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	352.000,00	46.057,52	548.500,00
Eigenkapital insgesamt		14.420.203,20	14.020.341,04
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	230.496,00		216.261,00
Steuerrückstellungen	204.088,38		172.169,07
Sonstige Rückstellungen	742.996,57	1.177.580,95	885.792,95
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.123.509,92		6.622.728,67
Erhaltene Anzahlungen	437.520,47		455.759,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.280,26		4.444,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.592,03		631.375,75
Sonstige Verbindlichkeiten	107.623,13	7.182.525,81	16.525,35
davon aus Steuern	€ 103.693,29		
Vorjahr	€ 13.864,57		
Rechnungsabgrenzungsposten		5.053,00	7.861,00
Bilanzsumme		22.785.362,96	23.033.258,54

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.882.501,47		1.846.541,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.850.150,00		3.997.700,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.500,00	4.874.151,47	152.500,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		261.017,51	871.244,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		8.700,00	7.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		170.142,18	117.478,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	711.910,85		543.215,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.105.872,56	2.817.783,41	2.687.385,48
Rohergebnis		1.974.192,73	2.020.074,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	474.380,30		477.423,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	101.439,19	575.819,49	97.972,04
davon für Altersversorgung	€ 20.979,52		
Vorjahr	€ 15.146,05		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		485.183,20	294.015,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		262.055,83	254.380,46
Erträge aus anderen Finanzanlagen	48,40		34,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-1.565,28	-1.516,88	48,25
davon negative Zinsen:	€ 1.675,52		
Vorjahr	€ 0,00		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		80.191,47	81.552,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		126.719,65	173.441,89
Ergebnis nach Steuern		442.706,21	641.371,13
Sonstige Steuern		53.015,26	56.967,60
Jahresüberschuss		389.690,95	584.403,53
Gewinnvortrag		8.366,57	9.985,19
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		352.000,00	548.500,00
Bilanzgewinn		46.057,52	45.888,72

2.3. Anhang zum Jahresabschluss 2021

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.

Auf Grund des anstehenden Abbruchs im Vorfeld der geplanten Neubebauung wurde das Gebäude „Klosterhof 12/2“ (VE 132) in Höhe von € 185.436,00 außerplanmäßig abgeschrieben.

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 1,87% (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand Dezember 2021).

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 € 16.410 (Vorjahr € 20.742). 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	6.123.509,92 6.622.728,67	633.941,45 361.965,81	1.364.520,70 1.505.264,95	4.125.047,77 4.755.497,91	6.123.509,92 6.622.728,67	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	437.520,47* 455.759,26	437.520,47 455.759,26				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.280,26 4.444,45	10.280,26 4.444,45				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.592,03 631.375,75	271.923,95 405.566,59	231.668,08 225.809,16			
Sonstige Verbindlichkeiten	107.623,13 16.525,35	107.623,13 16.525,35				
Gesamtbetrag	7.182.525,81 7.730.833,48	1.461.289,26 1.244.261,46	1.596.188,78 1.731.074,11	4.125.047,77 4.755.497,91	6.123.509,92 6.622.728,67	GPR
*steht zur Verrechnung an					GPR = Grundpfandrecht	

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 381.096,52 (Vorjahr € 423.246,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 123.950,24	€ 96.962,32

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€ 5.069,00	€ 5.612,00

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Auflösung von Wertberichtigungen	€ 31.491,34	€ 409,31
Zuschreibung Instandhaltungsrücklagen	€ 35.294,89	€ 16.857,22

Abschreibungen auf Sachanlagen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Außerplanmäßige Abschreibungen	€ 185.436,00	€ 0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibungen und Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen	€ 41.951,68	€ 29.415,85



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 € 2.900.000,00
 - Verpflichtung aus Instandhaltungsmaßnahmen € 20.000,00
2. Für noch nicht aufgelassene Grundstücke bestand eine dingliche Mithaftung in Höhe von € 7.129.610,00. 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 31.12.2021 € 151.208,61. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 698,85.
4. Durchschnittlich wurden 6 Arbeitnehmer beschäftigt.
- 5 Mitgliederbewegung

Anfang	2021	927
Zugang	2021	44
Abgang	2021	54
Ende	2021	917

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 33.453,36 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, 5. Mai 2022

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 22.09.2021 hat sich die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht verändert.

Die Aufsichtsratsmitglieder Christina Högerl und Ulrich Soldner wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Die Amtszeit der wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Mitgliederversammlung die über den Jahresabschluss 2023 beschließt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in seiner Sitzung am 29.10.2021 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 7 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 der Ausschusssitzungen 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 der BSG Aufbau eG 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 03.05. bis 17.05.2021 unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 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. 2021

Der Jahresabschluss 2021 und der Bericht des Vorstandes wurden in der gemeinsamen Sitzung vom 05.05.2022 behandelt, geprüft und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 5. Mai 2022
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

