

BSG AUFBAU



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG
Geschäftsbericht 2022



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	
2022 auf einen Blick	3
Organe der Gesellschaft.....	4
Rechtliche Grundlagen	5
Geschäftsbericht 2022	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	886
Gezeichnete Geschäftsanteile	6.380
Geschäftsguthaben der Mitglieder	€ 1.050.253,93

Bauleistung bis 31.12.2022	
• Wohnungen	2.435
• gewerbliche Einheiten	29

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

Bilanzsumme	€ 28.210.000,27
Bilanzgewinn	€ 45.645,07
Eigenkapital	€ 14.695.324,49

Geschäftsjahr

01.01.2022 – 31.12.2022

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,
Syrmlinstraße 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 238 Einheiten (231 Mietwohnungen und 7 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

Im Frühjahr 2022 war Corona im Wesentlichen überstanden. Die für die Post-Corona-Zeit erwartete Normalisierung der Wirtschaftskreisläufe mit einer deutlichen Erholung der Wirtschaft blieb jedoch aus. Stattdessen war die westliche Welt mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine konfrontiert. Eine Krise folgte der anderen. Es entstanden existenzielle sicherheitspolitische Risiken. Die Fragilität des auf Wandel durch Handel aufgebauten internationalen Beziehungsgeflechts wurden der Welt deutlich vor Augen geführt. Ökonomische Abhängigkeiten wurden zur Waffe.

Die Energie-, Rohstoff- und Finanzmärkte reagierten sofort mit sprunghaft deutlichen Preis- und Konditionserhöhungen. Der Kriegsbeginn war eine „Zeitwende“.

Das Jahr 2022 bescherte der Bundesrepublik mit 7,9 % die höchste Inflationsrate seit Bestehen. Ende des Jahres lagen die Energiepreise rd. 25 % über dem Vorjahresniveau. Gas war teilweise mehr als doppelt so teuer wie vor Kriegsbeginn. Nahrungsmittel verteuerten sich um rd. 20 % binnen Jahresfrist.

Aus dem Corona-Tief heraus hat sich die gesamtwirtschaftliche Leistung zwar weiter erholt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs jedoch lediglich noch um 1,8 %. Damit konnte das Vor-Corona-Niveau nur knapp übertroffen werden.

Trotz problematischem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt relativ stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg sogar mit rd. 45,6 Millionen auf einen neuen Höchst-



stand. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnittsvergleich 2021/2022 um 195.000 Personen zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote hat sich von 5,7 % auf 5,3 % reduziert. Im Jahresdurchschnitt 2022 waren rd. 2,418 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet.

Der hohe Preisauftrieb hat die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte um rd. 4 % deutlich sinken lassen. In den Jahren 2020 bis 2022 wurden damit rd. 5,5 % an Kaufkraft verloren. Die Reallöhne liegen aktuell erheblich unter dem Vor-Corona-Niveau. Der Wohlstandsverlust wird deutlich. Die Politik steuert mit breit angelegten Entlastungsmaßnahmen gegen – insbesondere mit Hilfen zur Bewältigung der hohen Energiekosten.

1.2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung spürbar ein. Das Wertschöpfungs-volumen des Bausektors schrumpfte 2022 um 2,3 %. Energiekosten, Materialknappheit, unterbrochene Lieferketten und der Fachkräftemangel haben die Preise für Bauleistungen deutlich anspringen lassen. Im Jahresmittel 2022 lagen die Preise für neue Wohngebäude um 16,4 % über Vorjahresniveau.

Die Baukonjunktur wurde auch durch sprunghaft gestiegene Zinsen auf Abwärtskurs geschickt. Die Darlehenszinsen für langfristige Wohnungsbaukredite haben sich binnen Jahresfrist auf ein Niveau

um 4 % pa. entwickelt und damit innerhalb eines Jahres in etwa verdreifacht – nicht zuletzt durch die zur Bekämpfung der Inflation eingesetzten Leitzinserhöhungen der Notenbanken weltweit.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung mit abrupten Förderstopps und deutlich verschärften neuen Förderbedingungen das Finanzierungsumfeld zusätzlich verschlechtert und den Abwärtstrend noch verstärkt. Sinkende Zahlen bei Baugenehmigungen und Fertigstellungen waren die Folge.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im zurückliegenden Jahr mit rd. 354.400 Wohnungen auf den niedrigsten Stand seit 2018 zurückgegangen. Die Zahl der Baufertigstellungen des Berichtsjahres beträgt rd. 295.300 Wohnungen. Sie liegt nahezu unverändert zum Vorjahr (rd. 293.000 Wohnungen) und weit weg vom selbstgesteckten Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr.

Im Wohnungsbau fehlt es praktisch an Allem. Mit Geld, mit dem vor 10 Jahren noch 100 Wohnungen gebaut werden konnten, bringt man aktuell nur noch 50 Wohnungen auf den Weg. Für Otto-Normalverbraucher bezahlbar zu bauen, ist so gut wie unmöglich geworden. Die hohen Investitionen in klimagerechten Neubau und ihre bezahlbare Umsetzung in Kaufpreisen und Mieten gehen 2022 nicht mehr zusammen. Zeitenwende auch im Wohnungsbau!

1.3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

1.3.1 Hausbewirtschaftung

Der Mietbestand umfasst zum Bilanzstichtag 2022 insgesamt 238 Einheiten. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Fertigstellung von 6 Wohnungen, die Umnutzung von Gewerbe und den Abbruch von 6 Wohnungen um eine Einheit verringert und zählt zum Stichtag 210 Mietwohnungen in 12 Gebäuden, 21 vermietete Eigentumswohnungen, 7 gewerbliche

Einheiten, 54 Pkw-Stellplätze im Freien, 10 Carports und 103 Garagen.

Für Instandhaltung wurden 2022 rd. 185 T€ (VJ. rd. 299 T€) ausgegeben. Schwerpunkte waren die laufende Instandhaltung und Qualitätsverbesserungen bei Mieterwechseln.

Die Umsatzerlöse aus Miete und Nebenkosten beliefen sich 2022 auf 2,049 Mio. € (VJ. rd. 1,883 Mio. €). Die Mietausfälle durch Leerstand lagen bei 23 T€ (VJ. rd. 26 T€). Mietforderungen wurden im Wert von 1 T€ (VJ. rd. 26 T€) abgeschrieben oder wertberichtigt.

Die Fluktuation im Mietbestand lag im Berichtsjahr mit etwa 8,2 % 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.

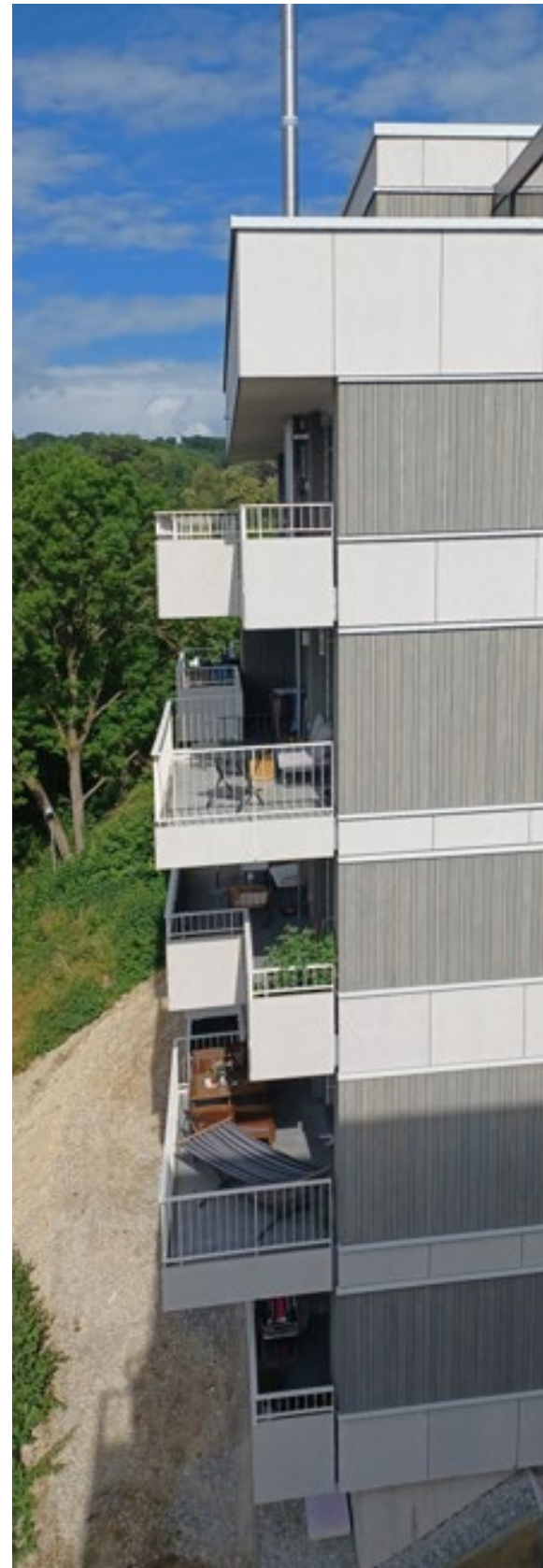
1.3.2. Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Genossenschaft hat im Jahr 2022 Ihre Neubautätigkeit fortgesetzt und sich weiter im Baugeschehen engagiert.

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

- Ulm-Böfingen, Erika-Schmid-Weg 15/17 – 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, 12/1 und 12/2 – 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 Projekt in Ulm-Lehr, Beim Spitalwald 30 mit 10 Mietwohnungen wurde Anfang 2022 abgeschlossen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das Anfang 2021 begonnene Vorhaben im Quartier Safranberg, Breitensteinweg 33 wurde gemeinsam mit dem Kooperationspartner Essinger Wohnbau GmbH planmäßig weitergeführt. Das Projekt wird voraussichtlich Mitte 2023 fertiggestellt und übergeben. Alle Wohnungen sind verkauft.

Der Anfang 2021 begonnene Umbau von Büroflächen in Mietwohnungen im Wohn- und Geschäftshaus Platzgasse 29, Ulm wurde planmäßig weitergeführt und Mitte 2022 im Wesentlichen abgeschlossen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das 2021 begonnene Bebauungsplanverfahren für das Grundstück am Klosterhof in Ulm-Söflingen wurde im März 2022

erfolgreich abgeschlossen. Die Baugenehmigung für die 3 Mehrfamilienhäuser wurde Ende Juni 2022 erteilt. Die vorhandene Altsubstanz wurde Mitte 2022 abgebrochen, darunter 6 hinfällige Mietwohnungen. Das Neubauprojekt wird voraussichtlich ab Mitte 2023 in Bauabschnitten realisiert.

Für ein 2020 erworbenes Grundstück in der Ortsmitte von Ulm-Jungingen wurden 2022 Planungen für ein Mehrfamilienhaus vorbereitet und im Wege einer Bauvoranfrage baurechtlich abgesichert. Die leerstehende Altsubstanz wurde abgebrochen.

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 marktlichen, baurechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten 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 etwa 28 Mio. € entfallen gut 51 % (VJ. 63 %) oder rd. 14,3 Mio. € auf das Anlagevermögen – im Wesentlichen mit dem Bestand an eigenen Mietwohnungen und dem Wert der Finanzanlagen.

Das Umlaufvermögen von knapp 14 Mio. € stellt rd. 49 % (VJ. 37 %) 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 Breitensteinweg 33 am Safranberg in Ulm und Bauvorbereitungskosten für die Bauträgermaßnahmen am Klosterhof, Ulm-Söflingen und in Ulm-Jungingen 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 der Beteiligung an Eigentümergemeinschaften, Anteile an Instandhaltungsrücklagen, Erstattungsansprüche gegenüber Sozialversicherungsträgern und dem Finanzamt und sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 5,37 Mio. €. Sie zeigen sich gegenüber dem Vorjahr (2,25 Mio. €) durch Rückflüsse aus dem Verkauf deutlich erhöht.

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

1.5.2. Kapitalstruktur

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den Geschäftsguthaben der Mitglieder mit rd. 1.050 T€ (rd. 7,2 %), den Ergebnissrücklagen mit rd. 13.599 T€ (rd. 92,5 %) und dem Bilanzgewinn von rd. 46 T€ (rd. 0,3 %). Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 275 T€ von rd. 14.420 T€ auf rd. 14.695 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Jahresende 2022 rd. 52 % (VJ. 63 %).

Im Berichtsjahr traten 38 Mitglieder der Genossenschaft bei. 69 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod und Übertragung aus der Genossenschaft aus. Am Ende des Geschäftsjahrs 2022 betrug die

Zahl der Mitglieder 886. Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich von Ende 2021 von 6255 um 125 auf 6380 zum Stand 31.12.2022. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Schluss des Geschäftsjahres um knapp 8 T€ erhöht.

Der Bestand an Fremdkapital hat sich im Vergleich der Jahresendwerte 2021/2022 von rd. 8,4 Mio. € (= 37 %) auf 13,5 Mio. € (= 48 %) der Bilanzsumme erhöht.

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

1.6. Ertragslage

Die Ertragslage 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Nach Steuern kann ein Jahresüberschuss von rund 306 T€ ausgewiesen werden.

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Betriebskosten haben sich v. a. durch den

Bezug von neuen und modernisierten Mietwohnungen und durch fluktuationsbedingte Mietanpassungen um rd. 167 T€ auf rd. 2.049 T€ verbessert. Umsatzerlöse und Ertragsanteile aus dem Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr nur in geringem Umfang generiert.

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

Der Personalaufwand von rd. 558 T€ hat sich im Vergleich zum Vorjahr (rd. 576 T€) etwas reduziert.

Die Abschreibungen im Wert von 369 T€ enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auf den eigenen Immobilienbestand auch Abschreibungen auf Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.



Die Instandhaltungskosten sind im Wesentlichen durch die Fluktuation im Wohnungsbestand und fluktuationsbedingte Maßnahmen bestimmt. Sie liegen mit rd. 185 T€ situationsbedingt unter dem Wert des Vorjahres (299 T€).

Der Ausweis der sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthält neben den sächlichen Verwaltungskosten auch die Abschreibung auf Forderungen.

Zinserträge entstanden im Berichtsjahr nicht. Vielmehr mussten auf Bankgutha-

ben Negativzinsen bzw. sog. Verwahrentgelt i. H. v. rd. 1 T€ bezahlt werden. Die Belastungen aus der Verzinsung des Fremdkapitals von rd. 88 T€ (VJ. 80 T€) haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig erhöht.

Unter den sonstigen Steuern von rd. 58 T€ sind überwiegend 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 2022 nicht. Der Jahresüberschuss der GmbH beträgt in 2022 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 Umgang mit sich bietenden Chancen und den damit verbundenen Risiken. Durch eine sensible und regelmäßige Beobachtung der marktgebundenen 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 Bauräuberbereich 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

Das Jahr 2023 ist mit trüben Aussichten gestartet. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine und die damit gegebenen Belastungen dauern an. Die Klimakrise



bestimmt die Politik. Ein Energiekollaps im Winter konnte verhindert werden. Aber das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt herausfordernd; die Inflation bleibt hoch. Die konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Die Wachstumsprognosen für Deutschland sind schlecht. Deutschland droht eine Stagflation.

Eine Melange aus einer weltweit schwachen Wirtschaftsentwicklung und deutlich verschlechterten wirtschaftspolitischen und administrativen Rahmenbedingungen mit hohen Energiekosten, hohen Kosten für die Klimawende, Überregulierung,

knappen Kapazitäten, Arbeits- und Fachkräftemangel, abnehmender Kaufkraft und zunehmender Verunsicherung verschlechtert das Investitionsklima in der Wirtschaft deutlich.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind historisch schlecht. Der Wohnungsbau blickt mit Schrecken auf ein absolut problematisches Marktumfeld. Die Unternehmen verabschieden sich reihenweise von Neubauprojekten oder stellen diese zurück. Für 2023 werden bundesweit nur noch rd. 240.000 Baufertigstellungen erwartet. Mehr Förderung

wäre nötig – aber die finanzpolitischen Möglichkeiten sind durch die Corona- und Kriegslasten deutlich eingeschränkt. Die Kosten für Neubauten mit immer noch höheren Klimaschutzstandards und die Energiekosten werden auf hohem Niveau bleiben. Die Mieten werden sich aufgrund der geringen Neubauzuwächse und des demographischen Nachfragedrucks weiter verteuern. Hohe Gestehungskosten und sprunghaft gestiegene Zinsen machen dem Neubau den Garaus. Die junge Generation kann nicht mehr bauen und kaufen und drängt deshalb trotz hoher Mieten auf den Mietmarkt. Die Kapitalbildung zum Erwerb von Wohneigentum aus eigener Kraft ist kaum mehr möglich. Die Vermögensbildung über selbstgenutztes Wohneigentum als zentralem Baustein der familiären Daseinsvorsorge und der Alterssicherung bleibt – von der Politik vernachlässigt – auf der Strecke. Eine weitere Verschärfung der Situation am Mietmarkt und die Spätfolgen in den sozialen Sicherungssystemen sind absehbar.

Für die Wohnungs- und Immobilienbranche ergeben sich v.a. durch Nachfrageschwäche, Kostensteigerungen und die Gefahr von Zahlungsausfällen Risiken, die der Vorstand aufmerksam und mit Sorge für das Unternehmen beobachtet. Er wird mit der Situation angemessen und risikoorientiert umgehen und insbesondere im kapitalintensiven Bauträgergeschäft Projekte gewissenhaft und marktorientiert vorbereiten und erst nach ausreichender Verkaufs- und Kostenabschätzung baulich umsetzen.

Die Genossenschaft hat aufgrund Ihrer soliden Vermögensverhältnisse und des breit aufgestellten und widerstandsfähigen Geschäftsmodells keinen wirtschaftlichen Bauzwang. Aus dem Portfolio der Verwaltung und Hausbewirtschaftung werden für 2023 und in Zukunft angemessene Deckungsbeiträge erwartet. Die in der Umsetzung und in der Vorbereitung stehenden Neubauvorhaben gelten – gemessen nach Lage, Volumen und Struktur – als marktorientiert. Sie verlaufen aktuell erfolgversprechend. Die personellen und

wirtschaftlichen Ressourcen der Genossenschaft sind geeignet, die angesehene Position der BSG Aufbau eG im regionalen Markt von Ulm und Umgebung weiter zu festigen.

Ulm, 5. Mai 2023

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG

Bäurle Maus Groß
– Vorstand –

Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverteilung vor:

4 % Dividende aus € 993.600,19	€ 39.744,01
Gewinnvortrag auf 2023	€ 5.901,06
Bilanzgewinn	€ 45.645,07

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Im Geschäftsjahr 2022 waren folgende Veränderungen bei der Mitglieder- und Geschäftsanteilzahl zu verzeichnen:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01. 01. 2022	917	6.255
Zugang		
durch Übertragung	14	91
durch Beitritt	24	257
durch Übernahme weiterer Anteile	–	96
	38	444
Abgang		
durch Übertragung	4	44
durch Tod	38	103
durch Kündigung	24	159
durch Ausschluss	3	13
	69	319
Stand 31. 12. 2022	886	6.380

Die rückständigen, fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 1.266,07.

2. Jahresabschluss

2.1. Bilanz zum 31. 12. 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.531,00	40.407,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.921.550,38		13.275.507,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	178.664,62		187.009,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.776,00		150.603,00
Anlagen im Bau	0,00	14.227.991,00	632.350,93
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
Andere Finanzanlagen	1.360,00	27.360,00	1.360,00
Anlagevermögen insgesamt		14.283.882,00	14.313.238,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	4.145,44		223,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.220.469,09		3.942.319,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	31.194,84		35.957,42
Unfertige Leistungen	469.882,06	6.725.691,43	381.096,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	5.508,01		20.021,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.276.070,20		1.310.166,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	215.913,42		207.070,14
Sonstige Vermögensgegenstände	332.883,38	1.830.375,01	324.168,79
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		5.370.051,83	2.248.722,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.377,82
Bilanzsumme		28.210.000,27	22.785.362,96

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.720,00		43.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.019.533,93	1.050.253,93	999.360,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.266,07 Vorjahr € 1.279,81			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.552.400,00		1.521.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 31.000,00 Vorjahr € 39.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	3.503.000,00		3.503.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.544.025,49	13.599.425,49	8.307.025,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 237.000,00 Vorjahr € 313.000,00			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	7.523,65		8.366,57
Jahresüberschuss	306.121,42		389.690,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	268.000,00	45.645,07	352.000,00
Eigenkapital insgesamt		14.695.324,49	14.420.203,20
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	231.109,00		230.496,00
Steuerrückstellungen	0,00		204.088,38
Sonstige Rückstellungen	394.578,16	625.687,16	742.996,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.390.356,74		6.123.509,92
Erhaltene Anzahlungen	4.999.150,96		437.520,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.672,92		10.280,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	451.924,60		503.592,03
Sonstige Verbindlichkeiten	37.315,95	12.881.421,17	107.623,13
davon aus Steuern: € 33.439,61 Vorjahr € 103.693,29			
Rechnungsabgrenzungsposten		7.567,45	5.053,00
Bilanzsumme		28.210.000,27	22.785.362,96

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.049.404,77		1.882.501,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	21.000,00		2.850.150,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.500,00	2.218.904,77	141.500,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.366.094,77	-261.017,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	8.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		195.595,25	170.142,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	661.318,08		711.910,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.365.976,30	3.027.294,38	2.105.872,56
Rohergebnis		1.753.300,41	1.974.192,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	466.761,67		474.380,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	90.796,22	557.557,89	101.439,19
davon für Altersversorgung	€ 11.938,80		
Vorjahr	€ 20.979,52		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		369.003,77	485.183,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		296.928,15	262.055,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen	18,40		48,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-958,37	-939,97	-1.565,28
davon negative Zinsen:	€ 1.029,19		
Vorjahr	€ 1.675,52		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		87.583,44	80.191,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		77.337,51	126.719,65
Ergebnis nach Steuern		363.949,68	442.706,21
Sonstige Steuern		57.828,26	53.015,26
Jahresüberschuss		306.121,42	389.690,95
Gewinnvortrag		7.523,65	8.366,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		268.000,00	352.000,00
Bilanzgewinn		45.645,07	46.057,52

2.3. Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 1,78% (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand Dezember 2022).

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 € 10.482 (Vorjahr € 16.410). 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 gesichert		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.390.356,74 6.123.509,92	369.588,86 633.941,45	1.296.368,70 1.364.520,70	5.724.399,18 4.125.047,77	7.390.356,74 6.123.509,92	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.999.150,96*	4.999.150,96				
	437.520,47	437.520,47				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.672,92 10.280,26	2.672,92 10.280,26				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	451.924,60 503.592,03	239.405,53 271.923,95	212.519,07 231.668,08			
Sonstige Verbindlichkeiten	37.315,95 107.623,13	37.315,95 107.623,13				
Gesamtbetrag	12.881.421,17 7.182.525,81	5.648.134,22 1.461.289,26	1.508.887,77 1.596.188,78	5.724.399,18 4.125.047,77	7.390.356,74 6.123.509,92	GPR
	*steht zur Verrechnung an			GPR = Grundpfandrecht		

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 469.882,06 (Vorjahr € 381.096,52) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	136.390,83 €	123.950,24 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	4.292,00 €	5.069,00 €
Zinserträge	48,00 €	€ 0,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Auflösung von Wertberichtigungen	13.800,00 €	31.491,34 €
Erträge aus Versicherungsentschädigung	35.026,15 €	6.169,27 €
Erträge aus Schadenersatzleistungen	30.000,00 €	0,00 €
Zuschreibung Instandhaltungsrücklagen	18.525,61 €	35.294,89 €

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abbruchkosten (Klosterhof 12/2)	26.985,63 €	0,00 €
Abschreibungen und Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen	2.624,78 €	41.951,68 €

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 € 900.000,00
 - Verpflichtung aus Instandhaltungsmaßnahmen € 15.000,00
2. Für noch nicht aufgelassene Grundstücke bestand eine dingliche Mithaftung in Höhe von € 3.977.600,00. 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 31.12.2022 € 151.870,87. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 662,26.
4. Durchschnittlich wurden 6 Arbeitnehmer beschäftigt.
5. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	917
Zugang	2022	38
Abgang	2022	69
Ende	2022	886

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 20.173,74 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 Müller (Dipl.Ing. FH)

Ulm, 5. Mai 2023

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 hat 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 19.07.2022 hat sich die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht verändert.

Die Aufsichtsratsmitglieder Gerhard Bühler und Rainer Hermle wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Die Amtszeit der wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Mitgliederversammlung die über den Jahresabschluss 2024 beschließt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in seiner Sitzung am 19.07.2022 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.

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 09.05. bis 17.05.2022 unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 31.12.2022

Der Jahresabschluss 2022 und der Bericht des Vorstandes wurden in der gemeinsamen Sitzung vom 05.05.2023 behandelt, geprüft und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 05.05.2023

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

