Geschäftsbericht 2016

Heimat

Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz

Telefon: 07531 / 89 40 - 0
Fax: 07531 / 89 40 - 902
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Konzept und Layout:
www.tennconsult.de
Fotos:
Peter Allgaier, www.bodenseebilder.de
Achim Mende, www.best-of-bodensee.de

sparen · bauen · wohnen

SBK

Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Spar- und Bauverein Konstanz eG

Gründung:
1. August 1896

Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, GnR 380024

Mitgliedschaften:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Volksbank eG, Konstanz

Adresse und Kontakt:
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz
Telefon: 07531 / 89 40-0
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Umschlagbilder: Peter Allgaier (www.bodenseebilder.de)

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick 4

Vorwort 6

Organe der Genossenschaft 10

Geschäftsbericht 11

- Gesamtwirtschaftliche Lage 11
- Tätigkeit unseres Unternehmens 17
- Neubauvorhaben 19
- Großsanierung 21
- Neuerwerbungen/Modernisierung/Instandhaltung/Neubau DG 23
- Beteiligungen 28
- Spareinrichtung 34
- Vermögens- und Finanzlage 36
- Ertragslage 38
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 39
- Chancen und Risiken 42
- Prognose 44
- Dank 45

Bericht des Aufsichtsrats 46

Jahresabschluss 50

- Bilanz 50
- Gewinn- und Verlustrechnung 52
- Anhang 53

Gewinnverwendungsvorschlag 57

Lagebericht 58

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 65

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo-Service GmbH	Gesamt
Alle Finanzkennzahlen in Mio. €				
Eigenkapital	24,9	8,1*	4,5*	37,5
Bilanzsumme	107,5	17,6*	18,6*	143,7
Anlagevermögen	90,5	13,5*	11,7*	115,7
Grundstück-Umlaufvermögen	–	0,8	5,8	6,6
Flüssige Mittel	3,5	2,8	0,8	7,1
Verbindlichkeiten	81,2	8,2	14,1	103,5
Umsatzerlöse	11,3	4,8	2,1	18,2
EBITDA	5,0	1,0*	0,7*	6,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1,6	0,6**	0,2**	2,4
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.477	44	108	1.629
Wohnfläche in m^2	107.600	4.094	8.129	119.823
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m^2	2.443	1.036	2.637	6.116
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	0	432	432

* Planzahl
** Planzahl vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzkennzahlen in Mio. €					
Bilanzsummen	107,5	97,4	93,2	89,7	74,7
Eigenkapital	24,9	23,4	22,4	21,1	19,9
Anlagevermögen	101,7	89,9	87,1	81,3	69,3
Spareinlagen	44,4	41,4	40,0	35,1	27,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28,6	22,5	20,6	22,4	16,3
Erfolgskennzahlen in Mio. €					
Umsatzerlöse	11,3	11,0	10,2	9,1	8,7
Personalaufwendungen	1,4	1,3	1,2	1,0	0,9
Abschreibungen	2,0	2,0	1,8	1,6	1,4
Instandhaltungen	2,1	2,4	2,5	2,6	2,4
Zinsaufwendungen	1,2	1,5	1,6	1,6	1,4
Eigenkapitalquoten in %	23,2	24,0	24,0	23,6	26,7
Cashflow in T€	4.925	4.280	2.722	2.433	1.742
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	8.341	7.921	7.596	7.151	6.778
Gezeichnete Anteile	22.502	21.885	21.540	19.715	18.109
Geschäftsguthaben in T€	6.862	6.700	6.570	6.037	5.530

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

Vorwort

Auch im 120. Jahr des Bestehens war der Spar- und Bauverein Konstanz als Unternehmensverbund wieder äußerst erfolgreich.

Unsere Aktivtäten erstreckten sich von der Durchführung diverser Neubaumaßnahmen, dem Erwerb eines weiteren Bestandsobjekts und der Abwicklung eines Gesamtinvestitionsprogramms von mehr als 18 Mio. EUR über den erfolgreichen Abschluss einer unserer Bauträgermaßnahmen bis zur Projektierung weiterer Neubauvorhaben und dem Ausbau unseres Dienstleistungsangebots rund um Wohnen, Wohneigentum und Sparen.

Insgesamt konnten wir im vergangenen Jahr 60 neue Wohn- und Gewerbeeinheiten für unseren genossenschaftlichen Verbund gewinnen und die Spareinlagen auf 44 Mio. EUR erhöhen.

Am Ende des Geschäftsjahrs verfügt unser Firmenverbund bei einer Bilanzsumme von knapp 142 Mio. EUR über einen Wohnungsbestand von 1.664 eigenen und 640 fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten und erwirtschaftet mit einem Umsatz von mehr als 18 Mio. EUR einen Gesamtjahresüberschuss von rund 2,5 Mio. EUR.

Auch haben wir das Jahr wieder dazu genutzt, unsere internen Abläufe und Strukturen konsequent an den neuen Größen, den aktuellen Aufgaben und den für die Zukunft zu erwartenden neuen Herausforderungen auszurichten.

Somit konnten wir den in den letzten Jahren eingeleiteten Wandel von einer reinen Vermietungsgesellschaft zu einem klar strukturierten, modernen und dienstleistungsorientierten Unternehmen weiter fortsetzen.

Das diesjährige Motto unseres Geschäftsberichts lautet „Heimat“.

Während andere Regionen unseres Landes von einer rasanten Entvölkerung bedroht sind, hält der Zuzug in die Bodenseeregion unvermindert an.

Der Begriff „Heimat“ stammt aus dem Germanischen und bedeutet ursprünglich „liegen“ oder „Ort, an dem man sich niederlässt“. Der Duden, Deutsches Universalwörterbuch, definiert Heimat als „Land, Landesteil oder Ort, in dem man (geboren und) aufgewachsen ist oder sich durch ständigen Aufenthalt zu Hause fühlt“. Der Begriff beschreibt also einen gefühlsbetonten Ausdruck enger Verbundenheit gegenüber einer bestimmten Gegend.

Die Kernaufgabe unserer Genossenschaft ist laut Satzung die Förderung einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Mit unserem Wirken schaffen wir eine Grundlage und leisten einen Beitrag für die „Heimat“ unserer rund 8.300 Mitglieder.

Denn jedes unserer Häuser mit allen seinen Wohnungen eröffnet Einzelnen und Familien die Möglichkeit, sich hier sicher und heimisch zu fühlen. Es ist uns ein Anliegen, auch den Kindern und Kindeskindern unserer Mitglieder das Wohnen in unseren Häusern zu ermöglichen – an dem Ort, an dem sie aufgewachsen sind.

Für die genossenschaftliche Idee ist es immer eine Bestätigung, wenn eine Familie über mehrere Generationen eine Genossenschaftswohnung nutzt. In einer der teuersten Regionen des Landes ist es unser Bestreben, zeitgemäßes Wohnen zu günstigen Preisen anbieten zu können.

Wir fördern die Region, indem wir Menschen ein Zuhause bieten und auch, indem wir die jährlichen, in zweistelliger Millionenhöhe anfallenden Investitionen soweit möglich, an heimische Unternehmen und Handwerksbetriebe vergeben.

Als wir uns mit dem Begriff „Heimat“ beschäftigt haben, erkannten wir schnell, dass sich die Bedeutung und die damit verbundenen Gefühle und Sichtweisen sehr unterscheiden. So hat jede Generation – geprägt von der Epoche, in der sie aufgewachsen ist – andere Empfindungen und eine andere Wahrnehmung von Heimat.

Lassen Sie sich von den Bildern und Impressionen ein wenig verzaubern. Sicherlich wird jeder von Ihnen „seine Heimat“ in den unterschiedlichen Motiven und Stimmungen ganz persönlich dargestellt finden.

Neben den nüchternen betriebswirtschaftlichen Zahlen und Ergebnissen wollen wir Menschen aus unserer Mitte zu Wort kommen lassen, die uns ihre ganz persönliche Sicht zu „Heimat“ näherbringen.

Wichtig war es uns, das Interesse auch von „Nicht-Zahlenmenschen“ zu wecken und sie zum interessierten Durchblättern unseres Geschäftsberichts zu animieren.

Gut und sicher in einer der beliebtesten Regionen Deutschlands wohnen zu können – dafür stehen wir.

Ralph Buser

Josef Joachim Reckziegel

Claus-Dieter Hirt

Klaus Ruschmann

Sabine Geistler

Marion Vogel

Karlheinz Alter

Erich Martin

Peter Sautter

Dr. Marc-Peter Schambach

Mei Heimetstadt

Mir gfallts niene so, wie do, i mim Stadtle a de Grenz
und i war scho anderschtwo: London, Rom, Paris, Florenz.
I bin gern und wiet verreist zum e anders Land studiere,
hon au gern usländisch gschpeist, schließi mueß mer alls probiere.

Aber jedesmol, i schwör's, hot mei Herz en Stolprer gmacht,
wenn i wieder hom bin gfahre, obs am Dag war oder z'Nacht.

Glei vu wietem hon i gsenne
unsern stolze Münsterturm und de Buckel abirenne
duet mers rieslig denn und stumm stand i vor mim Bodesee,
wo mei Städtle eiduetrahme,
mitem Säntis i de Näh', nebedanne d 'Kurfürscht-Gschpane.

Hindeduri, Richtung Stein fließt vu Konstanz uus de Rhein,
wo als silbergraue Streife unser Städtle trennt und eint,
macht am Schänzle no e Schleife, vorer s'Ried eizaint.
I de Altstadt innedinne sind en Hufe kläne Gäßle wo mer stille Winkel findt,
oder Stüble, i dene über Rothusplän wird gwischperet,
manchmol au e Fuxete im Fasnethäss veglischderet.

Turm und Tore, alte Zeuge gäbet no ihr bsundrigs Flair,
für desell, wo Konstanz spürt, isch wessebergsche Atmosphär'.

Wägm Fortschritt gieht's baar Narbe, manches dodurch besser isch,
anders lieht no weng im Arge, mechtschs in See neikeie zu de Fisch.

Aber trotzdem sag i's froh:
Mir gfallt's niene so, wie do.

Rosemarie Banholzer

Vorstand

Josef Joachim Reckziegel,
Vorstand

Ralph Buser,
Vorstandsvorsitzender

(v. l.)

Aufsichtsrat

Claus-Dieter Hirt,
Dipl.-Verw.-Wirt (FH),
Aufsichtsratsvorsitzender

Karlheinz Alter,
Finanzbeamter

Erich Martin,
Verlagskaufmann

Marion Vogel,
Lektorin

Sabine Geistler,
Rechtsanwältin

Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH)

Klaus Ruschmann,
Gesamtschullehrer, stellv.
Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Marc-Peter Schambach,
Dipl.-Physiker, Informatiker

(v. l.)

Geschäftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

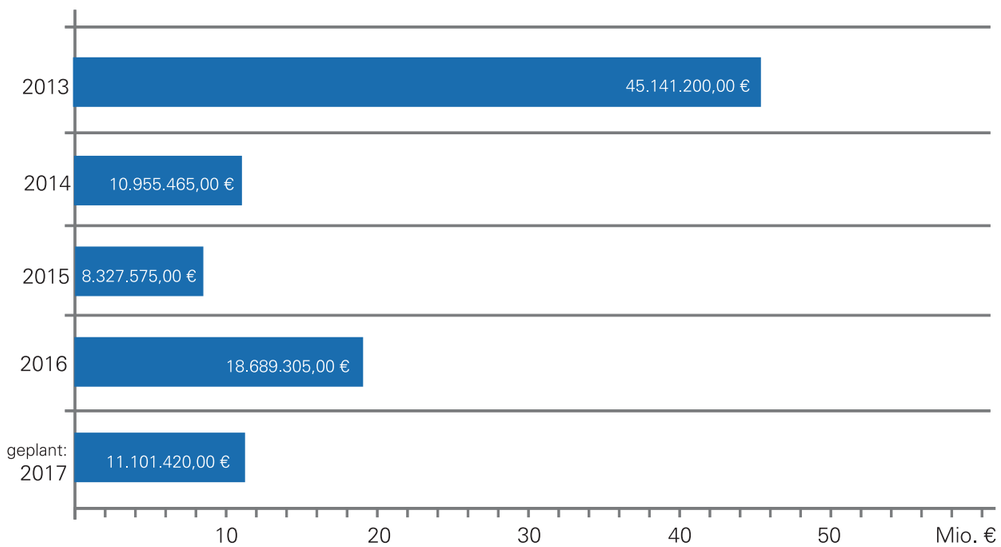
Wie 2015 war auch 2016 wieder von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt – dem Referendum zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, dem unerwarteten Ausgang der US-Präsidentschaftswahl und einer Anzahl schrecklicher Terroranschläge – von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen.

Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit: +1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnten die Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. steigen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamtdeutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weite-

Neubau, Zukäufe und Investitionen in unsere Bestände im Gesamtverbund des Spar- und Bauvereins

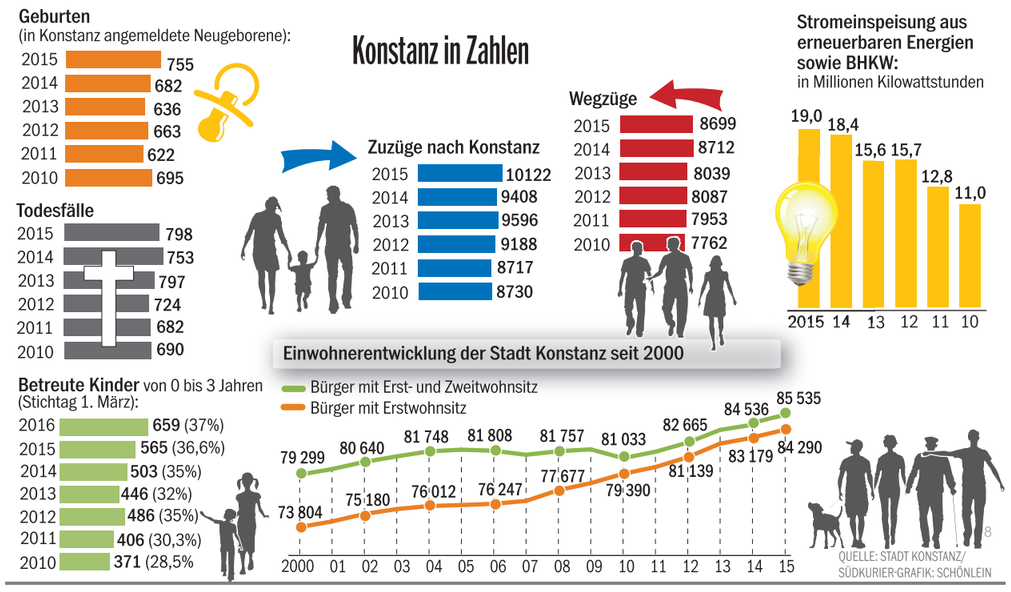


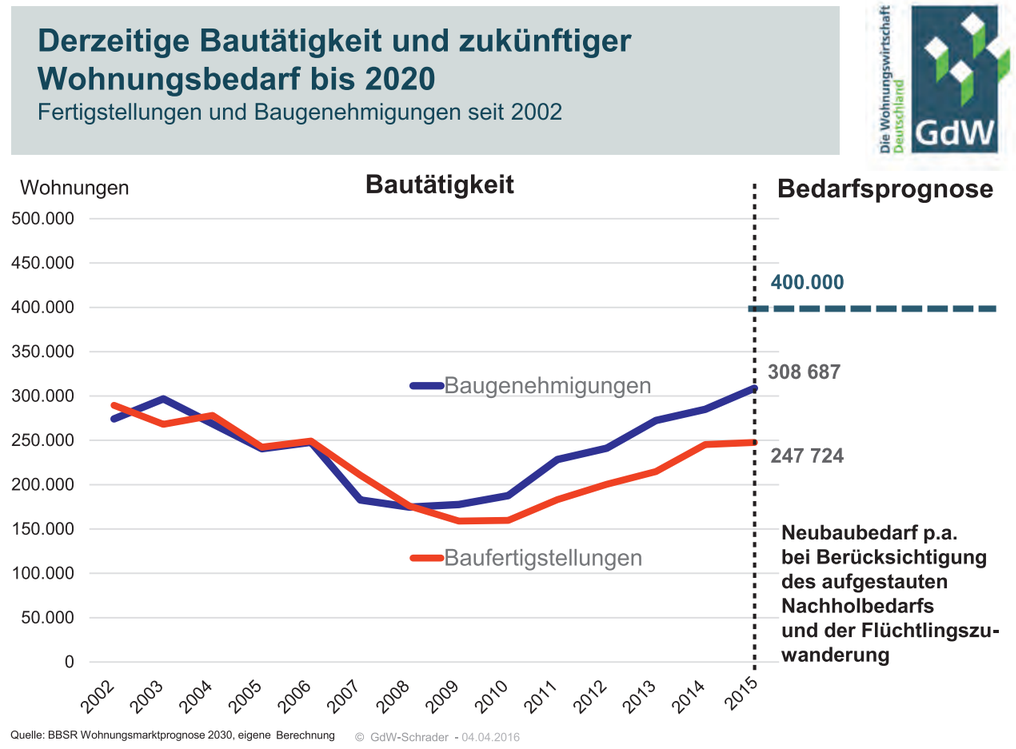
ren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten acht Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das definierte Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2 % wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise wohl auslaufen werden. Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit drei Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen und Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiterhin hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbautem Raum) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.



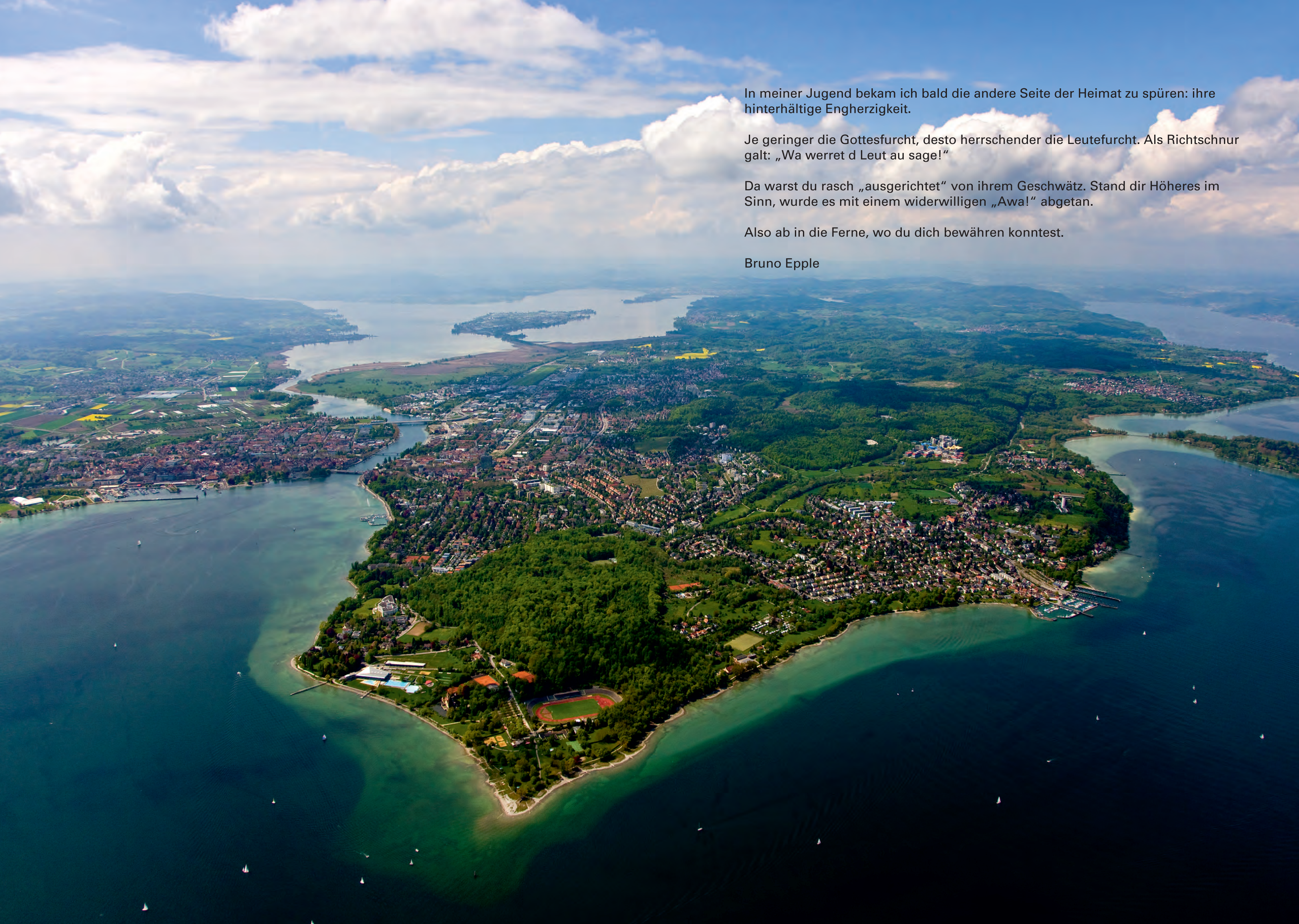


Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Lan-

„Heimat ist ein Ort, wo man sich zu Hause und geborgen fühlt, weil man hier auch verwurzelt ist mit seiner Familie, mit der Arbeit und sich auch zusammen eine Existenz aufgebaut hat.
Aber Heimat ist noch mehr, man hat Freunde fürs Leben gefunden, man hat sich den Gegebenheiten des Umfelds angepasst und genießt hier auch die herrliche Natur.“

Johann Kraxner



In meiner Jugend bekam ich bald die andere Seite der Heimat zu spüren: ihre hinterhältige Engherzigkeit.

Je geringer die Gottesfurcht, desto herrschender die Leutefurcht. Als Richtschnur galt: „Wa werret d Leut au sage!“

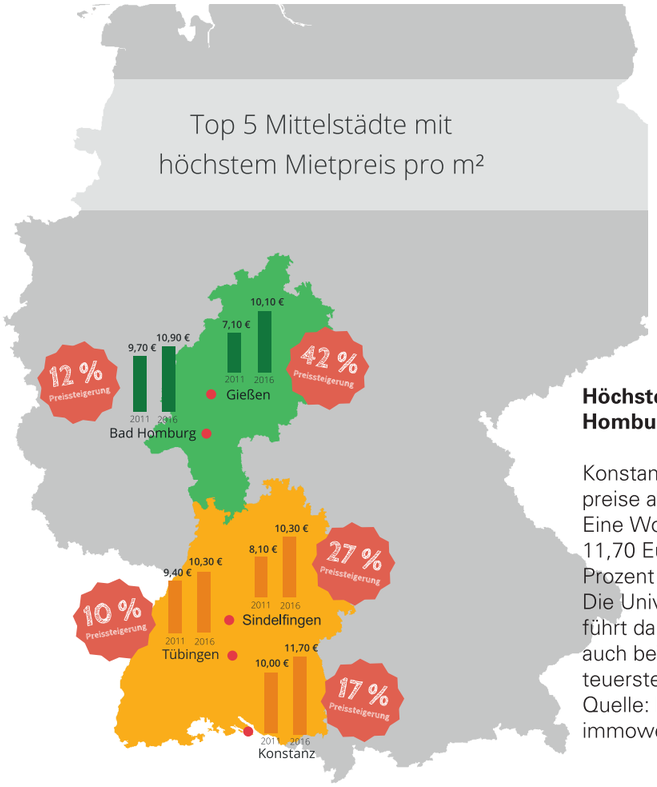
Da warst du rasch „ausgerichtet“ von ihrem Geschwätz. Stand dir Höheres im Sinn, wurde es mit einem widerwilligen „Awa!“ abgetan.

Also ab in die Ferne, wo du dich bewähren konntest.

Bruno Epple

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre lockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf 0 % gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.



Höchste Mieten in Konstanz, Bad Homburg und Sindelfingen

Konstanz weist die teuersten Mietpreise aller mittelgroßen Städte auf. Eine Wohnung kostet hier im Median 11,70 Euro pro Quadratmeter – 17 Prozent mehr als 2011 (10,00 Euro). Die Universitätsstadt am Bodensee führt damit sowohl bei den Miet- als auch bei den Kaufpreisen die Liste der teuersten deutschen Mittelstädte an. Quelle: Pressemitteilungen immowelt.de vom 12.01.2017

Basis: 117.981 Mietwohnungen und -häuser, die jeweils 2011 und 2016 (im ersten bis dritten Quartal) auf immowelt.de inseriert wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Karte erstellt mit RegioGraph.

Tätigkeit unseres Unternehmens

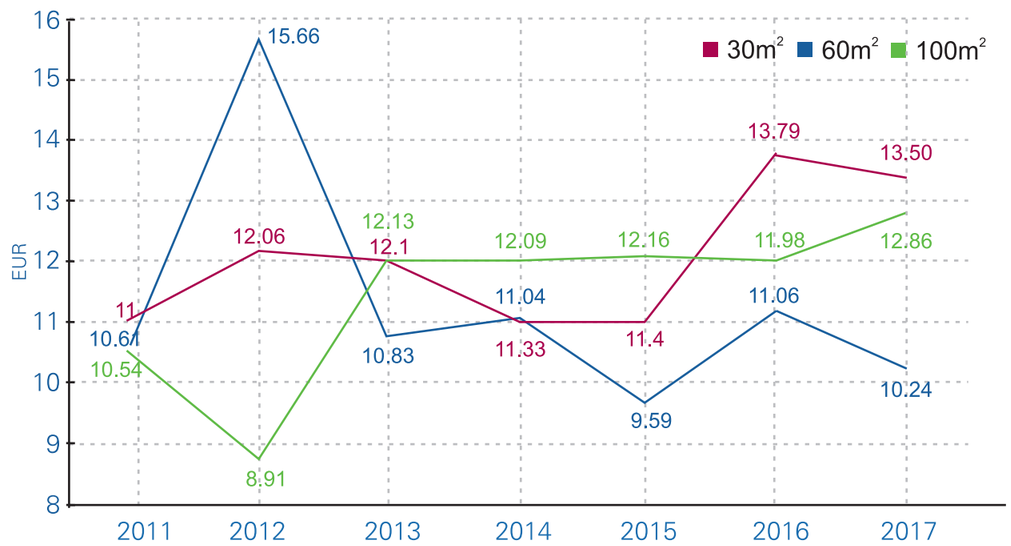
Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. Dies zeigt sich durch die kontinuierlichen Anstrengungen im Neubau, den Zukauf von Mietwohnungen und die stetige Forcierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Bestände. Unangefochtenes Kerngeschäft unseres Unternehmens sind die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands.

Die zur Ergänzung dieses Kerngeschäfts in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen, allen voran das Bauträgergeschäft und die WEG-Verwaltung, bilden heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle. Sie dient der Subventionierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem sonst sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt.

Auch 2016 war der Spar- und Bauverein mit Investitionen im hohen zweistelligen Millionenbereich allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor. Allein in den vergangenen vier Jahren investierte unser Firmenverbund über 83 Mio. EUR in der Region. Unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte, energieeffiziente, zukunftsweisende und damit ständig wertsteigernde Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände zu erreichen.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr ihr ehrgeiziges Investitionsprogramm von erneut über 13,4 Mio. EUR plan-

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Konstanz



Grafik mit freundlicher Genehmigung der PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Planegg

mäßig umgesetzt. Mit rund 3.100 erteilten Handwerkeraufträgen hat der Spar- und Bauverein im vergangenen Jahr u. a. 35 Wohnungsmodernisierungen, unzählige Instandsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden sowie diverse Neubauvorhaben durchgeführt.

„Heimat bedeutet für mich: Hier fühle ich mich verantwortlich.“

Dr. Dagmar Schmieder

Taborweg

Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserwerb

Kurzbericht über einen Teil der Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserwerbungen im Gesamtverbund.

Neubauvorhaben

Umgehend nach Erhalt der Baugenehmigung für vier Mehrfamilienhäuser mit 28 familiengerechten Wohnungen und über 2.400 m² Wohnfläche im Taborweg konnten wir im Frühsommer des Berichtszeitraums mit dem Bau beginnen. Die neuen Mehrfamilienhäuser auf genossenschaftseigenem Boden ersetzen einen Schlichtbau aus den 50er-Jahren, der seine technische Nutzungsdauer überschritten hatte und im Einvernehmen mit den Bewohnern abgerissen wurde.

Wir rechnen mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Herbst/Winter 2017. Neben einer hervorragenden energetischen Ausstattung als KfW-55-Niedrigenergiehaus, was günstige Nebenkosten erwarten lässt, erhalten sämtliche Wohnungen eine moderne, mit allen Geräten ausgestattete Einbauküche. Alle Neubauten sind so angeordnet, dass sie aus zwei Himmelsrichtungen Sonnenlicht erhalten und dadurch lichtdurchflutet sind. Der fest definierte Wohnungsmix richtet sich an der vielfältigen Bedürfnisstruktur aus, eines der Gebäude wird somit barrierefrei erstellt.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,71 EUR pro m² Wohnfläche wird das Objekt auch bezüglich des Mietpreises eine herausragende Position am Konstanzer Immobilienmarkt einnehmen. Dieser wurde jüngst als teuerster Markt einer Mittelstadt (50.000 bis 100.000 Einwohner) in Deutschland ermittelt.

Entsprechend groß war das Interesse: 200 Mitglieder hatten sich um eine Wohnung im Taborweg beworben. Ende 2016/Anfang 2017 wurden die Wohnungen ausschließlich nach der Dauer der Mitgliedschaft vergeben.

Damit dürfte der Spar- und Bauverein, wie schon mit seinen Neubauten in der Austraße, der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Die Investition in dieses Objekt beträgt 6,5 Mio. EUR.

4 Gebäude

2.405 m² Wohnfläche

178 t verbauter Stahl

12.720 m³ umbauter Raum

28 PKW-Plätze

1.140 m² Fassadenfläche

4.500 m² Grundfläche

1.750 m³ verbauter Beton

Davon 319 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Taborweg

Martin-Venedey-Straße 2–4

Großsanierungen

Eines unserer ältesten und zugleich markantesten Gebäude, die Allmannsdorfer Straße 37 a–c aus dem Jahr 1926, wurde denkmalrechtlich aufwendig saniert. Die Instandsetzung erfolgte in Absprache mit der Denkmalbehörde anhand einer vorangegangenen Befunderhebung durch einen Restaurator. Neben der teilweisen Erneuerung der Fenster und Brüstungselemente fand eine komplette Sanierung der Fassade und des Dachstuhls statt. Das Dach an sich wurde, wie vor knapp 100 Jahren, neu mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

In einer unserer Großanlagen, dem Klosterareal, Karl-Großhans-Weg 3–5/Martin-Venedey-Straße 2–4, fand eine umfangreiche Fassadenrenovierung statt.

Im beliebten Konstanzer Stadtteil Paradies, wo sich ein erheblicher Teil unseres Wohnungsbestands befindet, führten wir eine Komplettsanierung und denkmalrechtliche Wiederherstellung zweier Ladenlokale im Schobuliweg durch.

„Heimat bedeutet für mich ehrenamtliches Engagement für die Stadt als Zukunftssicherung für meine Familie in einem zukunftsfähigen, sozialen und lebenswerten Umfeld im Paradies.“

Otto Eblen

Allmansdorfer Straße 37 a–c

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Austraße 50–54

Radolfzeller Straße 17

Im Rahmen der planmäßigen Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts im Gewann Austraße wurden zwei weitere Mehrfamilienhäuser umfangreich modernisiert, instand gesetzt und renoviert. Neben einer Grundleitungssanierung wurden eine Dämmung der Keller- und Speicherböden vorgenommen sowie u. a. die Fenster, Klappläden und Fassaden erneuert.

Bei dem Anfang 2015 erworbenen Mehrfamilienhaus Radolfzeller Straße 17 wurden durch Ersatz des kompletten Dachgeschosses und dessen Ausbau zu neuem Wohnraum zwei neue 3-Zimmer-Maisonettewohnungen geschaffen. Im Zuge der Rundumsanierung des bestehenden Gebäudes fand – neben energetischen Maßnahmen – auch eine komplette Fassadenrenovierung statt.

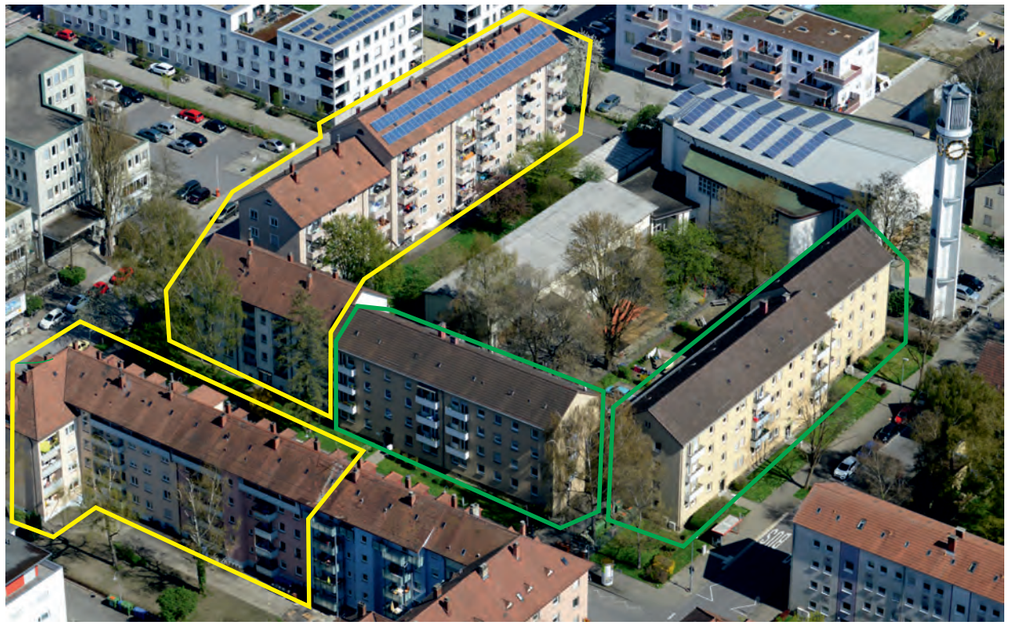
Neuerwerbungen

Die Ende 2015 zur weiteren rentierlichen Steigerung unserer Bestände erworbenen 40 Wohnungen in der Alemannenstraße/Markgrafenstraße wurden Anfang 2016 planmäßig übergeben und nahtlos in unsere Verwaltung integriert. Die Objekte sind vollumfänglich vermietet und erwirtschaften eine auskömmliche Mietrendite. Zudem ist es der SBK Wohnbau GmbH im Berichtszeitraum gelungen, ein weiteres kleines, rentierliches Mehrfamilienhaus in Konstanz- Wollmatingen in der Berchenstraße mit sechs Wohneinheiten, drei Garagen und zwei Stellplätzen zu erwerben.

Modernisierungen/Instandhaltungen/ Neubau durch Dachgeschossausbau

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor eine unserer zentralen Aufgaben. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um auch weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können.

In 2016 haben wir eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen, unzählige In-



Alemannenstraße/Markgrafenstraße: bisheriger Bestand (gelb), neuer Bestand (grün)

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

standsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden und diverse Neubauvorhaben abgewickelt. Die enorme Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände auch mit weniger Komfort möglich machen. Dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen unumgänglich sind. Ohne sie bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnehmen und die Nutzung für den größten Teil der Bevölkerung unattraktiv werden würde. So wollen wir auch weiterhin der von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr neben den bereits erwähnten Objekten und Einzelmodernisierungen eine der größten Einzelinvestitionen in der SBK Wohnbau GmbH planmäßig durchgeführt: Nach nur 15-monatiger Bauzeit konnten wir im Berichtszeitraum in den Objekten St.-Gebhard-Platz 24–30/Zähringerplatz 2 mit rund 920 m² Wohnfläche elf neue Wohnungen im Dachgeschoss planmäßig fertigstellen. Diese und sämtliche Bestandswohnungen erhielten im Zuge der Baumaßnahmen moderne Glasfasertechnik für die Nutzung von Telefon, TV und Internet.

Ebenfalls erhielten sämtliche Wohnungen der Anlage zum Hof hin ausgerichtete Balkone. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlage konnten auf der vorhandenen Fläche

22 Stellplätze sowie ein großer überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden. Neben der denkmalgerechten Wiederherstellung der Fassade, des Dachs und der Außenanlagen wurden sämtliche Grundleitungen saniert und eine Sanierung der Leitungsversorgungen innerhalb des Gebäudes vorgenommen.

Mit dem Abschluss der aufwendigen und kostenintensiven denkmalrechtlichen Sanierungen und Renovierungen konnten wir planmäßig im Spätsommer des Berichtszeitraums insgesamt 37 große, familiengerechte Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit über 4.400 m² Fläche in zentraler, stadtnaher und dennoch ruhiger Lage erstellen, inklusive der elf neuen Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss. Durch die Gesamtinvestition inklusive des Erwerbs der Altsubstanz von über 12 Mio. EUR haben wir für unseren Verbund eine strategisch wertvolle nachhaltige Investition getätigt.

St.-Gebhard-Platz 24–30/Zähringerplatz 2

Heimat ist Erinnerung.

An den elterlichen Garten, den Sandkasten und das Internatsbett als Versteck vor Gottesdiensten. Heimat sind die Gefährten und Freunde, die einem nach und nach verloren gehen, und das große Liederbuch von Tomi Ungerer.

Peter Lenk

Beteiligungen

In unseren Tochterunternehmen erstellen wir unter anderem im Zuge von Bauträgermaßnahmen Wohnungen, die wir am freien Markt verkaufen. Mit den hieraus erwirtschafteten Gewinnen subventionieren wir die Wohnungsmieten in der Genossenschaft und die jährlich in Millionenhöhe anfallenden Modernisierungsmaßnahmen an unseren Bestand.

Mitte 2015 begann die SBK Wohnbau GmbH mit einem Neubau in der Mainaustraße 152 im beliebten Stadtteil Allmannsdorf. Anstelle eines unattraktiven Hinterhauses steht dort nun ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt knapp 800 m² Gebäudefläche und elf Tiefgaragenstellplätzen. Ende 2016 konnten die acht neuen Eigentumswohnungen den Käufern übergeben werden.

In der SBK Immo-Service GmbH (vormals Baugesellschaft SBK GmbH) erzielten wir einen positiven Überschuss durch die Steigerung unserer Dienstleistungsaktivitäten und die fortlaufende Optimierung des Bestandsmanagements unserer Wohnanlagen in Radolfzell.

Die 2012 erworbenen 128 Einheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Zwei der vier Gebäudekomplexe sollen im Verlauf der nächsten Jahre entweder an Mieter und frei werdende Wohnungen am freien Markt veräußert werden. Im Berichtszeitraum konnten zwei durch Mieterkündigungen frei gewordene Einheiten gewinnbringend verkauft werden.

Geplant ist, auch in den kommenden Jahren, orientiert an den Gewinnanforderungen des Gesamtverbundes, frei werdende Einheiten in dem Objekt Hegaustraße 18 steuerlich optimiert zu veräußern. Der Verkauf vermieteter Einheiten an Dritte ist nicht vorgesehen.

Die noch junge Sparte „Hausverwaltungen“, die Mitgliedern, Mietern und allen Immobilienbesitzern die Möglichkeit bietet, ihre Objekte kompetent durch uns verwalten zu lassen, entwickelt sich weiterhin erfreulich.

„Die Heimat ist für mich der wichtigste Ort – der Ort, an dem ich, meine Familie und meine Freunde leben. In meiner Heimat habe ich mein Zuhause.“

Matteo Utz

Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene Handwerkerservice erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag. Neben Kosteneffektivität trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit durch den Einsatz eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbundes zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

1 Gebäude

793 m² Wohnfläche

81 t verbauter Stahl

3.930 m³ umbauter Raum

11 PKW-Plätze

825 m² Fassadenfläche

1.386 m² Grundfläche

710 m³ verbauter Beton

Davon 450 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zur Mainaustraße

Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, und der 15%igen indirekten Beteiligung an der Firma bi bodenseeimmo gmbh sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS-Städtebau Bodensee-Hegau mit 17 % beteiligt. Sämtliche Beteiligungen werden im Berichtszeitraum positive Ergebnisse ausweisen.

Die Aktivitäten in unseren Tochtergesellschaften und unseren Beteiligungen ermöglichen uns erneut eine Ausschüttung innerhalb des steuerlich optimierten Rahmens an die Genossenschaft, um dort einerseits das Mietniveau so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterführen zu können.

„Heimat ist für mich kein geografischer Begriff, sondern eher etwas, was im Herzen liegt. Heimat ist dort, wo ich mich wohl, sicher und geborgen fühle, ohne Erklärungszwang. Ich habe meine Heimat in der Euregio Bodensee gefunden und bin froh, dass ich meinen Lebensmittelpunkt hierher verlegen durfte.“

Prof. Dr.-Ing. Carsten Manz

Schobuliweg

Die Mitglieder des „Handwerkservice“:
(v. l.) Alexander Lominoga, Paul Bäuerlein, Ingo Kupferschmid (Leitung)

Hommet isch ...

- d Sproch, wo di glei trifft, au wenn die Sätz it so direkt doher kummed.
- wenn jedde Stroß, jeddes Haus kennsch, bloss vemissesch die, wo nimme stond und do defir so en Kaschte!
- wenn mit jeddem Buckel per du bisch, au wenn du siehsch, dass se dirt die alte Bämm gfällt hond.

Alls ändered sich, d Hommet au.

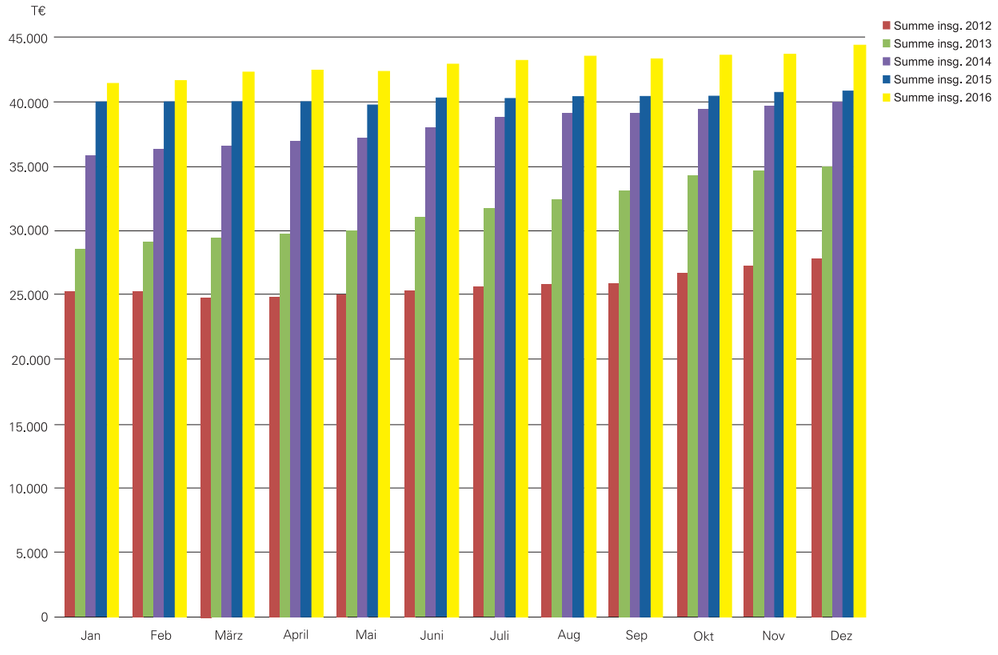
Heidi Wieland

Spareinrichtung

In der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Bestände zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren, trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus, von unseren vergleichbar attraktiven Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein zweites Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnbaugenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den hohen organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und das Management einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, eine ganzheitliche und kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie durch eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden, umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung wieder sehr positiv. Nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren vertrauten uns die Mitglieder weitere 3 Mio. EUR an Einlagen an. Somit konnten wir unsere Bestände noch einmal auf nunmehr beachtliche 44 Mio. EUR erhöhen. Ende 2016 verwalteten wir für unsere Mitglieder knapp 9.000 Konten.

Entwicklung der Spareinlagen



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Vermögens- und Finanzlage

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 11,35 Mio. EUR durch Neubau und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 489 TEUR, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Dies führte zu einer Bilanzsumme von 107,5 Mio. EUR. Die Erhöhung der Finanzanlagen um 2,5 Mio. EUR stellt die betriebswirtschaftlich sinnvolle Erhöhung der Beteiligung der Genossenschaft an der 100%igen Tochter, der SBK Wohnbau GmbH. Die Reduzierung der flüssigen Mittel um 1,4 Mio. EUR ist im Wesentlichen durch diese Beteiligungserhöhung, durch Tilgungen von Bankdarlehen, Sondertilgungen bei unseren Versicherungsdarlehen und den Einsatz von Eigenkapital bei diversen Bauvorhaben begründet. Trotz eines erheblichen Anstiegs der Bilanzsumme von 10,1 Mio. EUR konnte die Eigenkapitalquote aufgrund der Einstellung von 1,4 Mio. EUR in die Gewinnrücklage bei 23,2 % gehalten werden.

Saldiert mit den umfangreichen Sondertilgungen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 5,7 Mio. EUR. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Neukreditaufnahme zum Erwerb der Objekte Alemannen-/Markgrafenstraße, abzüglich erheblicher Eigenkapitaleinsätze, und der Inanspruchnahme öffentlicher Förderkredite für unsere Neubaumaßnahmen.

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 300 TEUR auf nunmehr 11,3 Mio. EUR, das Rohergebnis um weitere 428 TEUR auf knapp 7,2 Mio. EUR – nach einer Steigerung um 844 TEUR im Vorjahr – erhöht werden. Die weitere Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus den gesteigerten Erlösen aus den bekannten Zukäufen von Objekten und aus moderaten Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Eine generelle Mieterhöhung fand im Berichtszeitraum erneut nicht statt.

„Heimat ist für mich dort, wo meine Bücher und Partituren sind.“

Beat Fehlmann

Der Personalaufwand stieg trotz umfangreicher Aktivitäten im Berichtszeitraum lediglich moderat und ist im Wesentlichen durch Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen begründet.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden im Verbund erneut überdurchschnittliche Mittel von 43,29 EUR pro m² Wohnfläche (inkl. aktivierter Leistungen) aufgewandt, nach einer sehr hohen Investitionstätigkeit von 42,71 EUR pro m² im Vorjahr. Eine Ausschüttung unserer Beteiligungsgesellschaft und der gesunkene Zinsaufwand trugen zum positiven Ergebnis bei. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilen wir als gut.

	2016		2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	101.709	94,6	89.860	92,3	11.849
Umlaufvermögen	5.805	5,4	7.493	7,7	-1.688
Gesamtvermögen	**107.514**	**100,0**	**97.353**	**100,0**	**10.161**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	6.862	6,4	6.700	6,9	162
Rücklagen	17.816	16,6	16.447	16,9	1.369
Bilanzgewinn	263	0,2	258	0,3	5
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	1.288	1,2	1.211	1,2	77
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34.147	31,8	28.422	29,2	5.725
Spareinlagen	44.439	41,3	41.355	42,5	3.084
Sonstige, andere Verbindlichkeiten	2.699	2,5	2.960	3,0	-261
Gesamtkapital	**107.514**	**100,0**	**97.353**	**100,0**	**10.161**

Ertragslage

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.330	2.630	+700
Verkaufstätigkeit	188	510	-322
Energielieferung	68	88	-20
Kapitaldienst	54	-10	+64
Summe der Deckungsbeträge	3.640	3.218	+422
Verwaltungsaufwand	-2.099	-2.021	+78
Betriebsergebnis	1.541	1.197	+344
Übrige Rechnung	84	-61	+145
Jahresüberschuss	1.625	1.136	+489
Einstellung in Rücklagen	1.362	878	+484
Bilanzgewinn	263	258	+5

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	23,2	24,0	24,0
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	6,5	4,9	4,1
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	7,5	7,3	6,1
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,5	9,4	9,6
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	18,4	19,6	21,7
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/-zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.026	4.517	4.239

Unterschiede zu früheren Geschäftsberichten bei einzelnen Werten aus den Vorjahren erklären sich durch geänderte Berechnungsgrundlagen ab 2014.

Auch wenn ich mich nunmehr mehrheitlich in Frankreich aufhalte, bedeutet mir der Bezug Heimat, und das ist nun mal Konstanz, sehr viel, und es ist auch wichtig für meine Person. Seit meiner Lehrzeit Ende der 50er-Jahre im damals sehr renommierten Hotel Halm war ich immer mit Konstanz verbunden. Es war für mich der Augenblick nach vielen Jahren Aufenthalt in verschiedenen Ländern, wieder nach Konstanz zurückzukehren, um für die Region kulinarische Akzente zu setzen und mein berufliches Wissen und Können in den Dienst der Region, vor allem aber der Stadt Konstanz zu stellen. Meine Agenda ist immer bis zum Rand gefüllt wenn ich nach Konstanz komme, und wenn ich durch die Stadt gehe oder auf den Wochenmarkt, so werde ich fast alle 10 Meter angesprochen, wie es mir geht usw. und das tut gut. Gerade wenn man älter wird, bedeutet Heimat-verbundenheit sehr viel, nicht umsonst zieht es sehr viele Auswanderer in späteren Jahren wieder zurück in die Heimat. Wichtig sind mir die Menschen und die vielen Freundschaften, die ich in Konstanz geschlossen habe. Ich will und werde Konstanz immer verbunden bleiben, es ist eine prachtvolle Stadt mit dem See, den Menschen und den Sehenswürdigkeiten.

Bertold Siber

Chancen und Risiken

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal erheblich verstärkt in der Bodenseeregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands im Dreiländereck zurückzuführen. Nachdem der Konstanzer Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hatte, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt auch für erzielbare Mieten. Die Kernstadt Konstanz, wo sich der größte Teil unserer Bestände befindet, ist von dieser Entwicklung in besonderem Maß betroffen.

Die absoluten Mieten werden bei uns teilweise durch die Mietpreisbremse, im Wesentlichen aber durch eigens für unser Haus aufgestellte Grundsätze weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten. Im 2015 neu aufgestellten Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich gestiegenes Bestandsmietniveau in allen Kategorien, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen. Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern.

Bedenken existieren bei Wohnbaugenossenschaften generell immer dahingehend, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum festzustellen.

Dieser Nachfragemarkt bestärkt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inkl. dem von uns in den letzten Jahren favorisierten Ausbau von Dachgeschossen – konsequent voranzutreiben. Dabei legen wir Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, das unseren Mitgliedern und Mietern ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in guter Lage ermöglicht.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken zeitnah zu erkennen und auf sie angemessen reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches, permanent fortentwickeltes Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine umfassende fortlaufende, aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung inkl. der Verbundebene. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen der Kostenentwicklung. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert und gemessen werden und es kann gegengesteuert werden.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings (BVR) bestätigt. Durch die insgesamt beschriebenen markttechnischen Entwicklungen gehen wir von einer weiteren Steigerung unserer bereits erheblich vorhandenen stillen Reserven in unseren Objekten aus.

Für unsere Neubauten sowie energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite mit unterschiedlichen Laufzeitenbändern – und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Banken, Sparern, Mitgliedern, Handwerkern und kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen wie auch der gesamten Verbundebene werden realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahres-Planung einzeln wie auch insgesamt fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere daraufhin abgestellten aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen und die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis

„Heimat ist für mich, wo ich geboren wurde, wo meine Wurzeln sind, wo ich mich in jeder Beziehung zu Hause fühle und wo meine Freunde sind.“

Paul Bischoff

dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben unserer Genossenschaft zu erfüllen.

Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen existieren Gefahren aus Zahlungsstromschwankungen nicht.

Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skonti-Zahlungen wurden konsequent genutzt.

Aufgrund umfangreicher Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Prognose

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung ausführlich über das vergangene Jahr der Genossenschaft und der Verbundunternehmen berichten lassen. Dann hat er gemeinsam mit dem Vorstand den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für 2017 genehmigt. Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten städtischen und privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des städtischen „Bündnis für Wohnen“, dem wir beigetreten sind. Auch wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen gewürdigt und in die strategischen Überlegungen einbezogen.

Mit dem nochmals erheblich gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen stärken und das Eigenkapital erhöhen wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines betriebswirtschaftlich gesunden Wachstums eröffnet. Die in der Vergangenheit erworbenen, allesamt positiven Objekte und die stetige Nachfrage und Preissteigerung am Konstanzer Wohnungsmarkt bestärken uns, auch nach Abschluss der bereits begonnenen Mietwohnungs- und Bauträgermaßnahmen weiterhin neue zu planen und zu realisieren. Unsere Bilanzen weisen ganz erhebliche stille Reserven aus.

Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands fortsetzen, wobei wir weiter unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

„Heimat ist wiederkehrende Erinnerung.“

Prof. Dr. Dr. Christoph Nix

Auch für 2017 planen wir den gestiegenen Umsatzerlösen angepasste umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verbund und auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals in der Genossenschaft. Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politische Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Wir gehen von daher auch für 2017 insgesamt von einer weiterhin sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Dank

Gerade in Zeiten, in denen sich Aufgaben und Strukturen wandeln und neue Herausforderungen Antworten fordern, sind Loyalität, Engagement, neue Wege und gute Ideen unerlässlich.

Dank gebührt allen Mitgliedern und denen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und vertreten. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, ihre hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

Konstanz, 1.3.2017

Der Vorstand:

Ralph Buser Josef Joachim Reckziegel

Das Team der Genossenschaft

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat des SBK eG hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2016 wurden vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 6.3. bis 17.3.2017 geprüft. Prüfungsgegenstand war neben dem Jahresabschluss der Lagebericht 2016, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrags wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde mittels eines risikoorientierten Prüfungsansatzes durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, der aus der Buchführung entwickelt wurde und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zutreffend widerspiegelt.

Empfehlungen für Optimierungen wurden nicht gegeben. Der SBK hat nachhaltig und im Verhältnis zu vergleichbaren Unternehmen überdurchschnittlich viel modernisiert und den Bestand seiner Objekte optimal in Schuss gehalten. Dem SBK eG wird durch die Prüfer eine sehr gute Prüfung bescheinigt und der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt.

Die Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Das Sparvolumen ist im Vorjahresvergleich um rd. 3,08 Millionen Euro überdurchschnittlich gestiegen und hat zwischenzeitlich eine Summe von ca. 44,4 Millionen Euro erreicht.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2016, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat nach der Abschlussbesprechung am 9.3.2017 zu.

Gemäß genossenschaftlichem Förderauftrag bieten wir als Genossenschaft unseren Mitgliedern, die gleichzeitig Eigentümer und Mieter sind, Wohnraum zu unterdurchschnittlichen Mieten an. Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden auch im abgelaufenen Rechnungsjahr erneut überdurchschnittliche Mittel aufgewandt und eine sehr hohe Investitionstätigkeit veranlasst. Dazu beigetragen hat unsere starke Genossenschaft 2016 u. a. durch die Eingliederung der 40 neuen Wohneinheiten und neuen Stellplätze in der Markgrafen-/Alemannenstraße und der Schaffung von 11 neuen Dachgeschosswohnungen im „Schweizer Bau“ (St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz). – Dieser quartierprägende Gebäudekomplex aus dem Jahr 1936/37 trägt den Namen „Schweizer Bau“ aufgrund der Schweizer Herkunft der Bauherrin und langjährigen Eigentümerin Amanda Riekes, geb. Kaiser. Im Nachruf zum Tod der Eigentümerin 1946 schrieb Bürgermeister Knapp: „Der Name der Verewigten wird in der Baugeschichte der Stadt Konstanz dauernd eingetragen sein, hat sie doch in einer Zeit bedrückender Wohnungsnot auf dem Gebiete der Wohnungsbeschaffung Großartiges geleistet…“ – So ist und bleibt es auch die Aufgabe unserer über 120-jährigen Genossenschaft, sicheren Wohnraum zu schaffen, angemessene Mieten zu erzielen und attraktive Zinsen zu bieten.

Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter,

a) die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende i. H. v. 262.563,46 Euro,

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. 162.449,89 Euro und

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. 1.199.479,00 Euro.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. 162.449,89 Euro (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. 1.199.479,00 Euro vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (262.563,46 Euro) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im März 2017

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Die wirkliche Genesis ist nicht am Anfang, sondern am Ende, und sie beginnt erst anzufangen, wenn Gesellschaft und Dasein radikal werden, das heißt sich an der Wurzel fassen. Die Wurzel der Geschichte aber ist der arbeitende, schaffende, die Gegebenheiten umbildende und überholende Mensch. Hat er sich erfasst und das Seine ohne Entäußerung und Entfremdung in realer Demokratie begründet, so entsteht in der Welt etwas, das allen in die Kindheit scheint und worin noch niemand war: Heimat.

Aus: Bloch, Ernst: Das Prinzip Hoffnung. Bd. 3. Frankfurt/Main 1969, S. 1628.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		47.544,19	85.319,52
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.507.475,46		75.455.026,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.524.173,07		3.538.765,70
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	222.287,28		240.811,22
Technische Anlagen	883.218,92		985.023,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.292,97		215.190,03
Anlagen im Bau	3.935.351,49		0,00
Bauvorbereitungskosten	172.583,89		276.521,87
Geleistete Anzahlungen	0,00		371.534,43
		90.488.494,89	81.101.984,53
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.085.000,00		8.585.000,00
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		11.172.500,00	8.672.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**101.708.539,08**	**89.859.804,05**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.057.769,63		1.963.695,99
Andere Vorräte	53.979,03		68.437,68
		2.111.748,66	2.032.133,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.225,30		17.750,46
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		170.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.574,59		15.123,86
Sonstige Vermögensgegenstände	176.246,15		402.645,23
		200.046,04	605.519,55
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		3.493.737,20	4.855.333,95
Bilanzsumme		**107.514.070,98**	**97.352.791,22**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	101.680,00		117.900,00
der verbleibenden Mitglieder	6.749.516,73		6.564.086,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.788,77		17.700,00
		6.861.985,50	6.699.686,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.114,50 (€ 1.413,52)			
Kapitalrücklage		89.404,80	82.564,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 162.449,89 (€ 113.653,72)	3.083.489,25		2.921.039,36
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.199.479,00 (€ 764.456,00)	12.521.133,00		11.321.654,00
		17.726.483,56	16.364.554,67
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.624.492,35		1.136.531,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.361.928,89	262.563,46	878.109,72
Eigenkapital insgesamt		**24.940.437,32**	**23.405.227,49**
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	881.737,00		885.788,00
Sonstige Rückstellungen	406.470,00		325.068,00
		1.288.207,00	1.210.856,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.644.947,84		22.456.120,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.502.076,92		5.966.093,85
Spareinlagen	44.439.351,71		41.354.848,75
Erhaltene Anzahlungen	2.257.524,61		2.153.756,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.130,44		602.445,75
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 52.162,87 (€ 60.796,57)	164.037,54		158.514,27
		81.249.069,06	72.691.778,85
Rechnungsabgrenzungsposten		36.357,60	44.928,88
Bilanzsumme		**107.514.070,98**	**97.352.791,22**

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.899.015,32		10.256.955,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	190.000,00		516.430,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.368,11	11.295.383,43	222.926,77
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		94.073,64	80.269,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.600,00	2.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		120.731,35	189.988,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.294.278,84		4.489.258,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.992,55		6.093,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.226,06	4.318.497,45	7.140,29
Rohergebnis		**7.195.290,97**	**6.766.877,35**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.167.710,47		1.104.982,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 17.375,12 (€ 37.298,71)	230.327,72	1.398.038,19	243.531,44
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.983.800,21	1.967.016,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		640.279,86	733.684,91
Erträge aus Beteiligungen	117.000,00		151.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.312,21	124.412,21	26.081,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.402.146,55	1.498.982,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	15,82
Ergebnis nach Steuern		1.895.422,55	1.395.844,97
Sonstige Steuern		270.930,20	259.313,71
Jahresüberschuss		1.624.492,35	1.136.531,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.361.928,89	878.109,72
Bilanzgewinn		**262.563,46**	**258.421,54**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein Konstanz eG ist beim Amtsgericht Freiburg unter GnR 380024 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften gem. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt auf der Basis einer Nutzungsdauer von fünf Jahren, im Zugangsjahr zeitanteilig.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistungen).

Die planmäßigen Abschreibungen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von i. d. R. maximal 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Für Erwerbe, Neubaumaßnahmen ab Baujahr 2007 wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre für Gebäude und 10 Jahre für Außenanlagen festgelegt. Beim Neubau Maria-Ellenrieder-Str. 26 erfolgte eine Abschreibung von 5 %, die Restnutzungsdauer wurde auf 50 Jahre festgelegt. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt. Die bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen angefallenen Aufwendungen werden auf die Laufzeit (50 und 75 Jahre) linear abgeschrieben. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden mit 2 % bzw. 3 % abgeschrieben.

Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen wurden linear zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Die neu angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 410,00 wurden sofort abgeschrieben und sind im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Technische Anlagen wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 14 und 20 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Bestände an Heizmaterial sind nach der FIFO-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. 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 Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die unfertigen Leistungen betreffen wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 123.

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

Die Spareinlagen gliedern sich in:			31.12.2016	31.12.2015
Kündigungsfrist von 3 Monaten			43.498.800,53	40.440.124,47
davon				
- Sparurkunden	9.635.058,35	(10.711.585,52)		
- Wachstumssparen	18.900.799,20	(17.331.047,18)		
- Bonussparen	2.005.104,84	(1.611.469,30)		
- Flexi-Sparen	1.671.683,80	(1.379.922,81)		
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten			940.551,18	914.724,28
Gesamt			44.439.351,71	41.354.848,75

()=Vorjahreszahlen

Verbindlichkeiten in Euro	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.644.947,84	2.489.676,79 (1.509.688,18)	8.008.240,38 (8.371.159,10)	18.147.030,67 (12.575.272,84)	28.644.947,84	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.502.076,92	154.653,38 (136.903,86)	1.569.069,87 (478.769,10)	3.778.353,67 (5.350.420,89)	5.502.076,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.257.524,61	2.257.524,61 (2.153.756,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.130,44	241.130,44 (602.445,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	164.037,54	164.037,54 (158.514,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	36.809.717,35	**5.307.022,76** (4.561.308,17)	**9.577.310,25** (8.849.928,20)	**21.925.384,34** (17.925.693,73)	**34.147.024,76**	**GPR**

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergabn sich ein Zinsaufwand von € 18.807,75 (Vorjahr € 130.919,00) sowie ein Zinsertrag von € 224,00 (Vorjahr € 21.624,15).

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.840 (Vorjahr T€ 2.169).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2016 auf € 226.446,20 (Vorjahr € 206.439,78).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 5.197. Die entsprechenden Zahlungen sind mit T€ 4.384 im Geschäftsjahr 2017 und T€ 813 im Geschäftsjahr 2018 fällig.

Die Auszahlungen und Fälligkeiten sind in Höhe von T€ 2.800 durch noch nicht valutierte Darlehen gedeckt.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen, mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041 bzw. 2081, in Höhe von derzeit jährlich T€ 315.

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 26 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung:

Anfang 2016	7.921
Zugang 2016	549
Abgang 2016	129
Ende 2016	8.341

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 185.430,25.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54

70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstands:

Ralph Buser	Dipl.-Betriebswirt (BA)	Vorstandsvorsitzender
Josef Joachim Reckziegel	Betriebswirt	

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Claus-Dieter Hirt	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Vorsitzender
Klaus Ruschmann	Gesamtschullehrer	stellv. Vorsitzender
Karlheinz Alter	Finanzbeamter	
Sabine Geistler	Rechtsanwältin	
Erich Martin	Verlagskaufmann	
Peter Sautter	Dipl.-Ing. (FH)	
Dr. Marc-Peter Schambach	Dipl.-Physiker, Informatiker	
Marion Vogel	Lektorin	

Konstanz, den 28. Februar 2017

Der Vorstand:

R. Buser J. J. Reckziegel

Gewinnverwendungsvorschlag:

Für das Jahr 2016 ist ein Bilanzgewinn von € 262.563,46 auszuweisen.
Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung von vier Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

Der 1896 gegründete Spar- und Bauverein Konstanz ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Konstanz und unter der GenReg.-Nummer 380024 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 1.477 Wohnungen und 16 gewerblichen Mieteinheiten. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Konstanz.

Zur Unterstützung des Unternehmenszwecks fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Der Spar- und Bauverein Konstanz eG unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes sowie der Bankenaufsicht.

Im Verbund sind zwei Tochtergesellschaften. Die **SBK Wohnbau GmbH** hat ihr Kerngeschäft im Bauträger- und Vermietungsbereich, die **SBK Immo-Service GmbH** im Vermietungs- und sonstigen Dienstleistungsbereich (Hausverwaltung, Handwerkerservice).

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie 2015 war auch 2016 wieder von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt – dem Referendum zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, dem unerwarteten Ausgang der US-Präsidentschaftswahl und einer Anzahl schrecklicher Terroranschläge – von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen.

Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich auch der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamtdeutschland 5,7 %).
Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug in den ersten zehn Monaten des Jahres 2016 im Durchschnitt lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das definierte Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2 % wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise von 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise wohl auslaufen werden.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Anzahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %).

Nach unserer Einschätzung wird der Druck auf die Wohnungsmärkte mittelfristig bestehen bleiben bzw. sich ganz speziell in der Bodenseeregion und in der Kernstadt Konstanz weiter verstärken. Innerhalb der Regionen sind die Stadtkreise die Wachstumstreiber, hier muss man bis 2025 von steigenden Zahlen ausgehen. Zudem bleibt der seit Jahren anhaltende Trend zu kleinen Haushaltsgrößen bestehen, sodass insgesamt nicht von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage ausgegangen werden kann.

Wie in den vergangenen Jahren ist Konstanz hinsichtlich der Bevölkerungszahlen wie auch der Haushaltszahlen weiter gewachsen. Die eigene Bevölkerungsfortschreibung der Stadt ergab einen Zuwachs der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitz) um 1.188 Personen oder 1,4 % auf 85.478 Personen (Vorjahr: 84.290 Personen). Laut einer Auswertung des Immobilienportals „immowelt“ ist Konstanz in Bezug auf die dort angebotenen Miet- und Verkaufspreise die teuerste Mittelstadt Deutschlands.

Im Rahmen des „Handlungsprogramms Wohnen“, dem auch unser Unternehmen beigetreten ist, hat die Stadt Konstanz u. a. die Entwicklung eines neuen Stadtteils „Am Hafner“ auf den Weg gebracht und folgt damit der Empfehlung des GdW und vbw, neues Bauland – unter Einbeziehung von Außenflächen – zur Verfügung zu stellen, da die Reserven der Innenentwicklung, auch aufgrund der geografischen Lage, absehbar zur Neige gehen.

2. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft setzt die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Bei einem durch Neubautätigkeit, Zukäufe von Objekten und Investitionen im zweistelligen Millionenbereich im Verbund nochmals kräftig gestiegenen Bilanzvolumen konnten die solide Vermögens- und Finanzstruktur erhalten und das vorjährige Ertragsziel übertroffen werden.

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. Dies zeigt sich durch die kontinuierlichen Anstrengungen im Neubau, den Zukauf von Mietwohnungen und die stetige Forcierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Bestände. Unangefochtenes Kerngeschäft unseres Unternehmens ist die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands.

Neubauvorhaben

Nach Erhalt der Baugenehmigung für vier Mehrfamilienhäuser mit 28 familiengerechten Wohnungen und über 2.400 m² Wohnfläche im **Taborweg** konnten wir im Frühsommer des Berichtszeitraums mit dem Bau beginnen. Wir rechnen mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Herbst/Winter 2017. Die energetische Ausstattung als KfW-55-Niedrigenergiehaus lässt günstige Nebenkosten erwarten. Der fest definierte Wohnungsmix richtet sich an unserer vielfältigen Bedürfnisstruktur aus; eines der Gebäude wird barrierearm erstellt.

Die Investitionen in dieses Objekt betragen rund 6,5 Mio. EUR.

Großsanierungen

Der Gebäudekomplex **Allmannsdorfer Straße 37 a–c** aus dem Jahr 1926 wurde denkmalgerecht saniert. Neben der teilweisen Erneuerung der Fenster und Brüstungselemente fand eine komplette Sanierung der Fassade und des Dachstuhls statt.

In einer unserer Großanlagen, dem Klosterareal, **Karl-Großhans-Weg 3–5/Martin-Venedey-Straße 2–4** wurde die Fassade renoviert.

Im Konstanzer Stadtteil Paradies, in dem sich ein erheblicher Teil unseres Wohnungsbestands befindet, führten wir eine Komplettsanierung und denkmalrechtliche Wiederherstellung zweier Ladenlokale im **Schobuliweg** durch.

Im Rahmen der planmäßigen Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts im Gewann **Austraße** wurden zwei weitere Mehrfamilienhäuser instand gesetzt, renoviert und modernisiert. Neben einer Grundleitungssanierung wurde eine Dämmung der Kellerdecken und Speicherböden vorgenommen. Des Weiteren wurden u. a. die Fenster, Klappläden und Fassaden erneuert.

Bei dem Anfang 2015 erworbenen Mehrfamilienhaus **Radolfzeller Straße 17** wurden durch Ersatz des kompletten Dachgeschosses und dessen Ausbau zu neuem Wohnraum zwei 3-Zimmer-Maisonettewohnungen geschaffen. Im Zuge der Sanierung des bestehenden Gebäudes fand – neben energetischen Maßnahmen – auch eine Fassadenrenovierung statt.

Neuerwerbungen

Die Ende 2015 erworbenen 40 Wohnungen in der **Alemannenstraße/Markgrafenstraße** haben wir Anfang 2016 planmäßig übernommen und in unsere Verwaltung integriert. Die Objekte sind vollumfänglich vermietet und erwirtschaften eine auskömmliche Mietrendite.

Modernisierungen/Instandhaltungen/ Neubau durch Dachgeschossausbau

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist eine unserer zentralen Aufgaben. Alle unsere Objekte werden fortlaufend durch unsere Fachleute überprüft, um auch weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können.

In 2016 haben wir eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und Instandsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden sowie diverse Neubauvorhaben abgewickelt.

Beteiligungsbericht

Mitte 2015 begann die **SBK Wohnbau GmbH** mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt knapp 800 m² Gebäudefläche und elf Tiefgaragenstellplätzen in der **Mainaustraße 152** im beliebten Stadtteil Allmannsdorf. Die Bauträgermaßname erwirtschaftete einen positiven Deckungsbeitrag.

Bei der Anfang 2013 ursprünglich zur Aufteilung in Eigentumswohnungen erworbenen, unter Denkmalschutz stehenden Großanlage **St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz** wurde die 2015 begonnene Sanierung und Renovierung planmäßig beendet. Nach 15-monatiger Bauzeit konnten wir im Berichtszeitraum in den Objekten **St.-Gebhard-Platz 24–30/Zähringerplatz 2** elf neue Wohnungen im Dachgeschoss mit rund 920 m² Wohnfläche fertigstellen.

Zum Abschluss der aufwendigen denkmalrechtlichen Sanierung und Renovierung konnten wir planmäßig im Spätsommer des Berichtszeitraums insgesamt 37 große, familiengerechte Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit über 4.400 m² in zentraler, stadtnaher und dennoch ruhiger Lage erstellen (inkl. der elf neuen Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss).

Zudem ist es uns im Berichtszeitraum gelungen, ein weiteres rentierliches Mehrfamilienhaus in Konstanz-Wollmatingen in der **Berchenstraße** mit sechs Wohneinheiten, drei Garagen und zwei Stellplätzen zu erwerben.

In der **SBK Immo-Service GmbH** (vormals Baugesellschaft SBK GmbH) erzielten wir einen positiven Überschuss durch die Steigerung unserer Dienstleistungsaktivitäten und die fortlaufende Optimierung des Bestandsmanagements unserer Wohnanlagen in Radolfzell.

Die 2012 erworbenen Einheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Zwei der vier Gebäudekomplexe sollen im Verlauf der nächsten Jahre an die Mieter bzw. frei werdende Wohnungen am freien Markt veräußert werden. Im Berichtszeitraum konnten zwei durch Mieterkündigungen frei gewordene Einheiten gewinnbringend verkauft werden.

Die Sparte **„Hausverwaltungen“**, die Mitgliedern, Mietern und anderen Immobilienbesitzern die Möglichkeit bietet, ihre Objekte durch uns verwalten zu lassen, entwickelt sich erfreulich.

Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene **Handwerkerservice** erwirtschaftet einen positiven Deckungsbeitrag. Neben Kosteneffektivität trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit durch den Einsatz eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbunds zur Zufriedenheit der Mieter bei.

Neben diesen beiden Tochtergesellschaften sowie einer 15%igen indirekten Beteiligung an der Firma bi bodenseeimmo gmbh sind wir mit drei weiteren Partnern an der Firma BHS Städtebau Bodensee/Hegau mit 17 % beteiligt.

Sämtliche Beteiligungen werden auch 2016 gute Ergebnisse ausweisen. Wir überprüfen fortlaufend im Rahmen unseres Controllings den wirtschaftlichen Erfolg aller unserer Beteiligungen und gehen auch in den nächsten Jahren von einer positiven Entwicklung aus.

Spareinrichtung

In der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Bestände zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus von unseren vergleichbar attraktiven Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein zweites Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken.

Nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren vertrauten uns die Mitglieder weitere 3 Mio. EUR an Einlagen an. Somit konnten wir unsere Bestände noch einmal auf 44 Mio. EUR erhöhen. Ende 2016 verwalteten wir für unsere Mitglieder knapp 9.000 Konten.

Der Vorstand beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres, insbesondere aufgrund der erneuten Steigerung von Umsatz, Ertrag und Vermögen, als positiv.

3. Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr liegt um 488 TEUR über dem Ergebnis des Vorjahres.

Dabei konnten die Umsatzerlöse insgesamt um 300 TEUR auf 11,3 Mio. EUR, das Rohergebnis um 428 TEUR auf knapp 7,2 Mio. EUR erhöht werden. Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus den gesteigerten Erlösen aus den bekannten Zukäufen von Objekten und aus moderaten Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Eine generelle Mieterhöhung fand im Berichtszeitraum nicht statt.

Der Personalaufwand stieg trotz umfangreicher Aktivitäten im Berichtszeitraum lediglich um 50 TEUR und ist im Wesentlichen durch Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen begründet.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 2.125 TEUR. Die Prognose in 2015 belief sich auf 2.000 TEUR. Das Budget wurde 2016 auf 2.190 TEUR erhöht. Grund hierfür war der Verkauf eines Einfamilienhauses im Sierenmoos, dessen Umsatzerlös größtenteils in die Instandhaltung floss. Investiert wurde zusätzlich in die bereits erwähnten Großsanierungen **Karl-Großhans-Weg 3–5/Martin-Venedey-Straße 2–4** i. H. v. 90 TEUR und **Schobuliweg 2** i. H. v. 35 TEUR.

Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften und der gesunkene Zinsaufwand trugen ebenfalls zu dem positiven Ergebnis bei.

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen

Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen um 419 TEUR hauptsächlich aufgrund höherer Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, des Verkaufs von Grundstücken des Anlagevermögens und eines geringeren Zinsaufwands bei der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

Die Ertragslage ist gut.

Vermögens- und Finanzlage

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 11,35 Mio. EUR durch Neuerwerb und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Der Anstieg der Finanzanlagen um 2,5 Mio. EUR stellt die Erhöhung der Beteiligung der Genossenschaft an der 100%igen Tochter, der **SBK Wohnbau GmbH**, dar. Die Reduzierung der flüssigen Mittel um 1,4 Mio. EUR ist im Wesentlichen durch diese Beteiligungserhöhung, durch Tilgungen von Bankdarlehen, Sondertilgungen bei unseren Versicherungsdarlehen und den Einsatz von Eigenkapital bei diversen Bauvorhaben begründet.

Trotz eines Anstiegs der Bilanzsumme von über 10 Mio. EUR auf nunmehr rund 108 Mio. EUR konnte die Eigenkapitalquote bei 23,20 % (Vorjahr 24,04 %) gehalten werden.

Saldiert mit den Sondertilgungen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 5,7 Mio. EUR. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Neukreditaufnahme zum Erwerb der Objekte **Alemannen-/Markgrafenstraße** und der Inanspruchnahme öffentlicher Förderkredite für unsere Neubaumaßnahmen.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen werden i. d. R. für 10 Jahre gesichert. Die Spareinlagen sind mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten ausgestattet. Bei Sondersparformen ist eine Kündigungssperrfrist von 3 bis 60 Monaten vorgeschaltet.

	2016 TEuro	2015 TEuro	Veränderung TEuro
Hausbewirtschaftung	3.330	2.630	+700
Verkaufstätigkeit	188	510	- 322
Energielieferung, Dienstleistungen	68	88	- 20
Kapitaldienst	54	-10	+ 64
Summe Deckungsbeiträge	3.640	3.218	+422
Verwaltungsaufwand	-2.099	-2.021	+ 78
Betriebsergebnis	1.541	1.197	+344
Übrige Rechnung	84	-60	+144
Jahresüberschuss	1.625	1.137	+488

Liquidität

Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.925 TEUR, der Investitionstätigkeit in Höhe von 13.743 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7.457 TEUR zusammen.

Der Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 645 TEUR auf 4.925 TEUR ist hauptsächlich auf die höheren Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zu Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Die Finanzierung der künftigen Investitionen ist gewährleistet.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilen wir als gut.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt über dem prognostizierten Niveau von 4,9 %.

		2016	2015
Eigenkapitalquote in %	Eigenkapital / Bilanzsumme	23,2	24,0
Eigenkapitalrentabilität in %	Jahresüberschuss / Eigenkapital	6,5	4,9
Zinsdeckung in %	Zinsen für Dauerfinanzierung und Erbpacht, Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	18,4	19,6
Fluktuationsrate in %	Mieterwechsel p. a. / Anzahl Mieteinheiten	7,5	7,3
Mietenmultiplikator in %	Grundstücke Wohn-/Geschäftsbauten / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	9,5	9,4
EBITDA in TEUR	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom EK und Ertrag + Abschreibungen - Zinserträge +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.026	4.517

Die Erhöhung ist vor allem auf die bereits erwähnten gesteigerten Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Zinsdeckung wurde in der Planungsrechnung gleichbleibend zum Vorjahr mit 19,6 % gerechnet. Die positive Abweichung resultiert aus höherer Sollmiete und geringerem Zinsaufwand im Sparbereich.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1 Prognosebericht

Für 2017 planen wir eine den gestiegenen Umsatzerlösen von ca. 11.400 TEUR angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme i. H. v. ca. 5.000 TEUR, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines in etwa gleichbleibenden Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2017 i. H. v. 1.675 TEUR.

Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen.

2. Risikobericht

Wir erwarten für 2017 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.000 TEUR. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht erwarteten bzw. nicht geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll-Ist-Vergleiche dieses Werts durchgeführt und diese analysiert.

Bedenken existieren bei Wohnbaugenossenschaften generell immer dahingehend, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum festzustellen.

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Sparern, Handwerkern, Banken sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Töchtern – zeitnah zu erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine zeitnahe, aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung, inkl. der Verbundebene. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden.

Beim Bauträgergeschäft der SBK Wohnbau GmbH besteht die Herausforderung, dass aufgrund hoher Grundstückspreise je m^2 genehmigter Wohnfläche sowie gestiegener Baukosten aufgrund behördlicher und energetischer Anforderungen der Kaufpreis insgesamt sehr hoch ist, was zu übersteigerten Qualitätsanforderungen der Käufer führen könnte.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist bestimmt durch unsere nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie. Diese zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern wollen.

Die Strategieumsetzung erfolgt entsprechend dem Regelkreis aus Planung, Steuerung und Soll-Ist-Vergleich. Die Umsetzung wird durch geeignete Maßnahmepläne unterstützt. Diese beinhalten insbesondere:

- Ertrags- und Kostenmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltig ausreichenden Ertragskraft
- Portfolio- und Investmentmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestands
- Risikomanagement zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit
- Projektmanagement zur Sicherstellung des Bestands
- strukturelle Maßnahmen zur Eigenkapitalbindung, zur Portfoliooptimierung, zur Nachhaltigkeit
- personelle Maßnahmen (Besetzung, Qualifikation, Motivierung, Zufriedenheit)

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschaffen zu können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen.

Für unsere Neubauten sowie energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt.

Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement. Im Rahmen der 5-Jahresplanung ist vorgesehen, sämtliche auslaufenden Zinsbindungen durch vollständige Rückführung der entsprechend zugrunde liegenden Darlehen vorzunehmen.

Durch umfangreiche Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge sowie Spareinlagen mit einer breiten Streuung und festen Zahlungsterminen sehen wir geringe Gefahren durch Zahlungsstromschwankungen.

Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

3. Chancenbericht

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodenseeregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands im Dreiländereck zurückzuführen. Nachdem der Konstanzer Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt, wenn auch in etwas verringertem Maß, für erzielbare Mieten. Die Kernstadt Konstanz – dort befindet sich der größte Teil unserer Bestände – ist von dieser Entwicklung besonders betroffen.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Wir gehen daher auch für 2017 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Konstanz, 7. März 2017

Der Vorstand:

Ralph Buser Josef Joachim Reckziegel

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 17. März 2017

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Heimat – das unbekannte Wesen

„Ubi bene ibi Patria“, sagten die alten Römer, „Wo es mir gut geht, da ist meine Heimat“.

In einer immer globaler agierenden Wirtschafts- und Wertegemeinschaft, in der die sogenannte Flexibilität eine Selbstverständlichkeit geworden ist, deutet vieles darauf hin, dass wir uns, rückwärtsgewandt, dem römischen Leitspruch mehr und mehr nähern. Der moderne Mensch – ein Nomade auf den ökonomischen Handelswegen des Broterwerbs? Werden wir also zunehmend zu Heimatlosen ohne Wurzeln, zu Ent-Wurzelten? Wo bleibt das identitätsstiftende Element der Heimat? Braucht man sie überhaupt noch, die Heimat?

Tatsache ist doch, dass am See, am Hochrhein, im Schwarzwald und in Oberschwaben die Jungen zunehmend abwandern, weil sie in ihrer Heimat keine Lebensgrundlage mehr finden. Geben wir es zu, wir bleiben sprachlos, wenn wir den nach uns Kommenden bzw. nach uns Gehenden etwas vom Wert der Heimat vermitteln wollen. Oder ist Heimat einlediglich ein Begriff, welcher sich aus der Romantik herübergerettet hat? Wer verwaltet sie dann, die Heimat? Es ist doch so, dass die Kreisarchivare und die Ortschronisten den Heimatbegriff in Buchstaben gießen, die eine immer geringer werdende, interessierte Leserschaft finden.

Ein weiteres Beispiel ist die Flut von Vereinschroniken, die jenseits des Kirchturms kein Mensch interessiert. Sind dann vielleicht die Trachten- und Heimatvereine die Gralshüter längst überkommener und verstaubter Rituale, die niemand mehr versteht? Unser Baden-Württemberg ist übervoll von wunderschönen Trachten. In Konstanz, wie überall im Land, sieht man sie bei offiziellen Empfängen, Festakten usw. also immer dann, wenn sich eine Stadt, ein Dorf, eine Landschaft darstellen und als etwas Besonderes präsentieren will. Da gehört sie, sofern vorhanden, zum unverzichtbaren Repertoire der Selbstdarstellung von Heimat. Meist im Gewande einer sehr dünnen, gleichwohl reichen Oberschicht des 18. Jahrhunderts, das man hier und nur hier, in der Heimat, trägt. Ganz besonders können wir das jedes Jahr beim Festumzug am Heimattag am Fernseher erleben. Da wird uns eine Heimat vorgeführt, die es so längst nicht mehr gibt. Und weil es sie so nicht mehr gibt, muss sie uns von Fachleuten erklärt werden. Wer kann eine Egge von einem Pflug unterscheiden und wer weiß von einem Kuhgespann, welches der beiden „Rindle“ „vuderhändig“ und welches „gegderhändig“ läuft? Und warum soll das besonders wichtig sein? Wer zeigt sich als bereits „unter der Haube“ und woran erkenne ich, wer noch zu haben ist? All das und vieles, vieles mehr kann man am Fernseher lernen.

Heimat als Erinnerung an die „gute, alte Zeit“, die doch für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung eine bitterböse Zeit gewesen ist. Die Zahl der Auswanderer aus Baden und Schwaben und die Umstände, unter denen diese ausgewandert sind, stellt uns sehr schnell auf den Boden der furchtbaren Realität. Und jenen, die geblieben sind, ging's auch nicht besser.

Heimat muss also mehr sein als Erinnerung. Die Mueterschpröchler landauf und landab werden sagen: Heimat ist Sprache, die hier gesprochen wird, Dialekt also, Schproch. Aber wer, bitteschön, spricht noch Dialekt? Tatsache ist doch, dass wir an unseren Schulen definitiv keine Lehrer mehr haben, welche den alemannischen Dialekt in seinen vielfältigen, lokalen Ausprägungen noch beherrschen. Meist kommen sie aus anderen Bundesländern und können ihn von daher, selbst wenn sie wollten, gar nicht sprechen. Der Dialekt stirbt aus – zumindest wandelt er sich radikal. Das mag zwar traurig sein, aber wahr ist dies allemal. Schauen wir uns die Mueterschprochgesellschaften an. Unter den Aktiven finden sich nahezu ausnahmslos eher ältere Herrschaften. Auch unter der Mundart-Autorenschaft finden sich mehrheitlich Menschen, welche ihre berufliche Laufbahn beendet haben. Das tut weh. Ganz ohne Frage. Abgesehen davon ist der Dialekt ja auch ein Stück weit in Verruf geraten. Das tut auch weh und manchen sogar saumäßig.

Aber zur Heimat gehört doch auch eine gemeinsam gesprochene Sprache. Wenn schon die deutsche Sprache mehr und mehr vom „Denglischen“ unterwandert wird, wie soll sich da ein Dialekt halten, dessen Akzeptanz und Relevanz ein paar Hektar Land umfasst? Meist wird er ohnehin nur von einer immer kleiner werdenden Schar von Leuten verstanden. Welchen Arbeitsplatz kann ich einem Menschen geben, der ausschließlich Dialekt spricht? Wer Englisch kann, und ohne geht's heute beim besten Willen nicht mehr, wer also englisch spricht, spricht in der Regel auch hochdeutsch. Wie wir also sehen, hilft uns die Sprache auf unserer Suche nach der Heimat auch nicht weiter, ja sie verunsichert uns eher.

Hören wir uns das an, was heute unter dem Begriff der Heimatmusik durch die Sender geistert, so merkt der Dümmste, dass es hier nicht um Heimat geht. Die Bajuwarisierung Badens wie Württembergs spricht ihre eigene Sprache. Schauen wir uns einmal an, wie die Besucher des Cannstatter Wasens oder des deutsch-schweizerischen Oktoberfestes in Konstanz angezogen sind. Da gibt es inzwischen eine Schickimicki-Mode, welche sich in Dirndl-Elementen und krachhirschledener Kniebundhosenkultur gefällt. Mit Heimat hat das alles gar nichts zu tun. Gleichwohl übertreffen diese Mischmaschgewandeten bei Weitem die Zahl der Original-Trachtenhästräger. Was sich heute als Volksmusik darbietet, kommt nicht aus dem Volk, sondern aus dem Computer. Sie wird auch nicht vom Volk, sondern von Starlets geboten. Ich weiß, die Einschaltquoten der sogenannten Volksmusik-sendungen sind riesig und die Protagonisten verdienen einen Haufen Geld. Da muss ich also passen. Aber eines dürfte doch wohl klar geworden sein: Auf die Frage, was Heimat sei, helfen uns weder Heimattag noch Heimatmusik, weder Tracht noch Mueterschproch, die von keiner „Mueter“ mehr gesprochen wird und deshalb ehrlicherweise „Großmueterschproch“ genannt werden müsste, weiter.

Ist dann vielleicht Heimat dort, wo ich geboren und zur Schule gegangen bin, dort also, wo ich meine Vorfahren habe? Und was bleibt von ihr übrig, wenn ich nach Jahrzehnten als Fremder wieder zurückkehre? Wenn man, wie ich, in seinem Dorf auf dem Friedhof mehr Bekannte vorfindet als auf den Straßen – ist das noch Heimat? Der schwäbische Dichter Sebastian Blau hat das in seinem Gedicht „Dehoem sei und doch Jomer hao“ trefflich geschildert.

Je weiter man den Begriff „Heimat“ fasst – wir sind Baden-Württemberger – desto eher können wir ihn geografisch begreifen und so akzeptieren. Je enger, lokaler, auf einen Ort begrenzt, wir Heimat verstehen, desto emotionaler und personaler wird der Heimatbegriff. Will sagen, da wo ich von Menschen umgeben bin, die ich mag und die mich mögen, da entsteht so etwas wie Heimat. Nein, nicht nur „so etwas“, da entsteht Heimat. Heimat hat also wahrscheinlich mit Liebe zu tun und die Liebe ist den Menschen vorbehalten und nicht den Trachten, Sprachen, Landschaften und Liedern. Ein Bundespräsident hat einmal gesagt, dass er nicht Deutschland liebe, sondern seine Frau. Heimat entsteht also dort, wo ich liebe und geliebt werde. Das ist es. Genau. Besser kann ich's nicht sagen.

Ubi bene ibi Patria? Letztlich, und das ist für mich eine in diesem Zusammenhang entscheidende Tatsache, letztlich sind wir nur Gäste auf Erden und unsere wirkliche Heimat finden wir ganz woanders.

Alfred Heizmann