## **Geschäftsbericht 2017**

## **Träume**





63

## **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 Wohnungsund Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

#### **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

Auf einen Blick	4
Vorwort	6
Organe der Genossenschaft	10
Geschäftsbericht	11
Gesamtwirtschaftliche Lage Tätigkeit unseres Unternehmens Neubauvorhaben Großsanierung Modernisierung/Instandhaltung Beteiligungen Spareinrichtung Vermögens- und Finanzlage Ertragslage Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Chancen und Risiken Prognose Dank	11 17 19 25 27 32 37 38 40 41 44 46 49
Bericht des Aufsichtsrats	50
Jahresabschluss  Bilanz  Gewinn- und Verlustrechnung  Anhang	<b>54</b> 54 56 57
Gewinnverwendungsvorschlag	61
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	63

**Inhaltsverzeichnis** 

Umschlagbild: Achim Mende (www.best-of-bodensee.de)

## Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	112.382	107.514	97.353	93.256	89.670
Eigenkapital	26.449	24.940	23.405	22.370	21.120
Anlagevermögen	105.508	101.709	89.860	87.130	81.273
Spareinlagen	45.605	44.439	41.355	40.013	35.071
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.851	28.615	22.424	20.578	22.327
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	11.410	11.295	10.996	10.168	9.067
Personalaufwendungen	1.497	1.398	1.349	1.246	1.045
Abschreibungen	2.005	1.984	1.967	1.763	1.588
Instandhaltungen	1.998	2.125	2.368	2.449	2.614
Zinsaufwendungen	1.346	1.402	1.499	1.573	1.508
Eigenkapitalquoten in %	23,5	23,2	24,0	24,0	23,6
Cashflow (ab 2015 nach DRS21)	6.037	4.925	4.280	2.722	2.433
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	8.636	8.340	7.921	7.596	7.151
Gezeichnete Anteile	22.893	22.502	21.885	21.540	19.715
Geschäftsguthaben	7.001	6.862	6.700	6.570	6.037

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

SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo- Service GmbH	Gesamt
SBK ar- und Bauverein Konstanz eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo-Service GmbH	
26.499	8.117*	4.496*	39.113
112.382	14.403*	18.126*	144.910
105.508	13.383*	11.477*	130.368
_	_	5.561	5.561
4.447	855	702	6.005
84.393	6.152	13.583	104.127
11.410	600	1.843	13.853
4.935	483*	657*	6.075
1.676	133**	215**	2.025
1.506	42	107	1.655
110.205	4.071	8.033	122.309
15	5	14	34
2.243	1.036	2.645	5.924
	26.499 112.382 105.508 - 4.447 84.393 11.410 4.935 1.676  1.506 110.205 15	Wohnbau GmbH  26.499 8.117* 112.382 14.403* 105.508 13.383*  4.447 855 84.393 6.152 11.410 600 4.935 483* 1.676 133**  1.506 42 110.205 4.071 15 5	Wohnbau GmbH       Immo-Service GmbH         26.499       8.117*       4.496*         112.382       14.403*       18.126*         105.508       13.383*       11.477*         -       -       5.561         4.447       855       702         84.393       6.152       13.583         11.410       600       1.843         4.935       483*       657*         1.676       133**       215**         1.506       42       107         110.205       4.071       8.033         15       5       14

<sup>\*</sup> Planzał

 $\overline{4}$  5

<sup>\*\*</sup> Planzahl vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

## Vorwort

"Träume sind Schäume?" Dank unserer Genossenschaft ist das nicht immer so – zumindest, was den Traum von einer zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnung betrifft, verbunden mit dem lebenslangen Recht, dort bleiben zu können. Vier Wände und ein festes Dach, das bedeutet Rückzugsmöglichkeit, Ort der Sicherheit und Geborgenheit. Seit unserer Gründung vor 122 Jahren konnten wir zahllosen Familien als Genossenschaftsmitgliedern diesen Traum verwirklichen. Und viele von ihnen leben ihn bereits über Jahrzehnte oder sogar über Generationen hinweg.

Jeder Neubau, jede Sanierung stellt unsere Genossenschaft vor eine besondere Herausforderung: zum einen, tatsächlich Wohnträume zu erfüllen und Wohnungen zu schaffen, die das maximal Mögliche an Komfort bieten und damit mehr als eine Behausung sind. Zum anderen, getreu unserem genossenschaftlichen Gedanken, modernen und bezahlbaren Wohnraum in einer der teuersten Regionen unserer Republik bereitzustellen. Das in den ersten Jahren unserer Genossenschaft formulierte Ziel, nicht nur neue Wohnungen zu schaffen, "sondern auch gesunde, ausreichend große, familiengerechte Wohnungen mit Licht und Sonne nach den neuesten Methoden zu bauen und nur nach kostendeckenden Prinzipien zu vermieten", ist heute noch genauso aktuell wie in den vergangenen Jahrhunderten.

Zeitgemäßes Bauen und Sanieren sind das Ziel, das die Genossenschaft seit jeher und bis heute konsequent verfolgt. Als Ergebnis liegen die Mieten selbst bei den aktuellen Neubauten deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in Konstanz.

War vor 100 Jahren die einfache Wohnung mit Ofenheizung und außen liegendem WC schon für viele ein Traum, galt das später für die Wohnung mit eigenem Nutzgarten wie im Sierenmoos und in der Austraße. Heute erfüllt die Genossenschaft Träume mit großzügigen Maisonettewohnungen mit lichtdurchfluteter Wohnküche, wie sie etwa am Sankt-Gebhards-Platz realisiert wurden. Gute Vermietbarkeit, keine Leerstände und wenig Mieterwechsel sind der beste Beweis, dass wir seit Jahrzehnten auf dem richtigen Weg sind.

Seit mehr als 10 Jahren helfen auch die Erlöse unserer Tochtergesellschaften dabei, neue Wohnträume, meist in Bestlagen, zu genossenschaftlichen Preisen vermieten zu können. Über den Verkauf von Eigentumswohnungen und über wohnwirtschaftliche Dienstleistungen unterstützen wir günstige Bestandsmieten – auch nach kostenintensiven Sanierungen und bei neu erstellten Wohnungen. Diesen notwendigen Traum – die Subventionierung des genossenschaftlichen Bauens durch das Erschließen zusätzlicher Einnahmequellen – hat der Spar- und Bauverein für sich selbst realisiert.

Neben günstigen Mietkonditionen, zeitgemäßem Komfort und durchdachten Grundrissen trägt unsere traumhafte Gegend im Dreiländereck mit der Schweiz, Österreich und dem einzigartigen Bodensee entscheidend dazu bei, aus Wohnräumen Wohnträume zu machen. Die folgenden Fotos in

diesem Geschäftsbericht geben wiederum einen kleinen Eindruck von der Schönheit unserer Heimat.

2017 ließ die Genossenschaft im Taborweg mit 28 neuen, familiengerechten Wohnungen jüngst wieder Wohnträume wahr werden. Die Investition betrug über 6,5 Mio. EUR. Mehrere Großsanierungen mit einer Investitionssumme von mehr als 3 Mio. EUR sorgen dafür, dass die bestehenden Wohngebäude erhalten bleiben. Auch die jährlich durchschnittlich 30 Wohnungseinzelmodernisierungen dienen diesem Ziel.

In den nächsten Jahren werden wir weiterhin unseren Beitrag zum Erfolg des städtischen "Handlungsprogramms Wohnen" leisten. 23 neue Wohnungen sind bereits im Bau, mindestens genauso viele sind in der Planung.

Die Verwaltung von Wohneigentum – rund 900 Einheiten haben wir mittlerweile

positiv wie die Spareinlagen. Über 7.000 Sparer vertrauen uns 45 Mio. EUR an, was zeigt, dass auch diese Angebote der Genossenschaft stetig wachsenden Zuspruch finden.

unter Vertrag – entwickelte sich ebenso

Am Ende des Geschäftsjahres besitzt unser Firmenverbund bei einer erneut gestiegenen Bilanzsumme von nun 145 Mio. EUR einen Wohnungsbestand von knapp 1.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Er erwirtschaftet mit Umsätzen von mehr als 13 Mio. EUR einen Gesamtjahresüberschuss von über 2 Mio. EUR.

"Nichts trägt im gleichen Maß wie ein Traum dazu bei, die Zukunft zu gestalten. Heute Utopia, morgen Fleisch und Blut." Dieses Zitat von Victor Marie Hugo wird uns auch künftig dabei begleiten, die Wohnträume unserer Mitglieder lebendig werden zu lassen.

Winfried Lang

Claus-Dieter Him

Klaus Ruschmani

E. barkie

Sabine Geistlei

Suc # 1

Dr. Marc-Peter Schambach

Karlheinz Alter

er

Erich Martin





**Vorstand** 

Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender Winfried Lang Vorstand (v. l.)



#### **Aufsichtsrat**

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

Karlheinz Alter, Finanzbeamter, Oberamtsrat

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

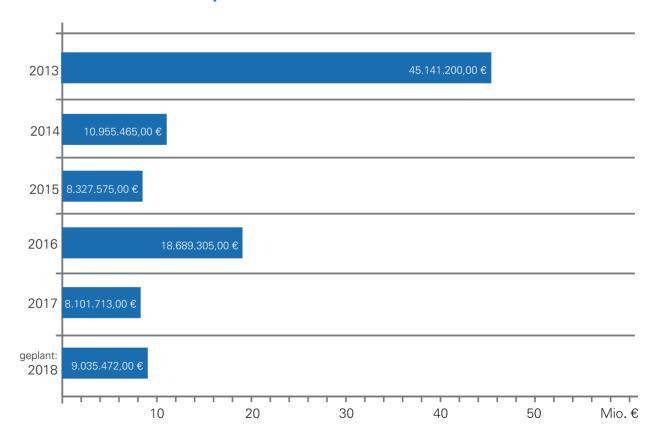
#### **Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr positiv dar: Im fünften Jahr in Folge wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigungsrate und überdurchschnittlichem Wachstum, stimuliert diese Entwicklung. Im vergangenen Jahr legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts in Gesamtdeutschland um 2,2 % zu, in Baden-Württemberg sogar um 2,5 %. Dies ist bundesweit der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft

befindet sich in einer soliden Aufschwungphase: Auch für 2018 ist ein weiterer Anstieg des Wachstums um 2,25 % prognostiziert. Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 wieder primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor; die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit 1,4 % leicht unterdurchschnittlich.

Einhergehend mit der guten Wirtschaftsentwicklung, hat sich auch der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu

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



(bundesweit +1,5 %). Nach den vorläufig vorliegenden Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. erhöhen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg betrug in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt 214.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt noch einmal um rund 5,7 % vermindert. Trotz positiver konjunktureller Rahmendaten haben in den ersten acht Monaten des Jahres 2017 in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet; ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. EUR. Des Weiteren meldeten über 1.300 Unternehmen in Baden-Württemberg in den ersten acht Monaten 2017 Insolvenz an.

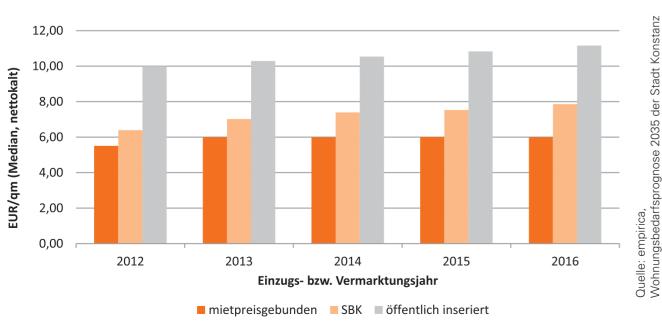
Nachdem die Verbrauchspreise 2015 und 2016 mit einem Anstieg um rund 0,2 % nahezu konstant blieben, waren 2017 erstmals wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zwei Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 % und kam damit dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter

2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder nahe. Wesentliche Ursachen des Anstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten. Bereinigt um diese, hätte die Teuerungsrate lediglich bei 1,4 % gelegen.

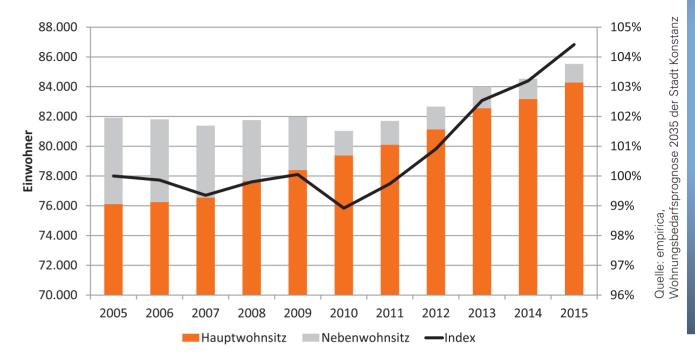
Knapp ein Drittel seines Budgets wendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen auf. In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex "Wohnen" in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr: -0,6 %). Hierzu trug im Wesentlichen der teilweise erhebliche Anstieg der Mieten einschließlich der Nebenkosten um 1,6 % bei. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung innerhalb der Bundesrepublik erzeugte, wuchs um 1,4 %, was noch einmal eine deutliche Wertsteigerung bedeutet.

Auch in Baden-Württemberg herrschten in 2017 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor: allem voran das niedrige Zinsniveau, die Zuzüge und der weiter anhaltende Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von 20 % (Vorjahr: 10,8 %). Ob sich diese Dynamik in den Folgejahren

## Entwicklung der Mietpreise nach Einzugsjahr, 2012 bis 2016



## Wohnbevölkerung nach Haupt- und Nebenwohnsitz in Konstanz seit 2005



weiter fortsetzt, bleibt abzuwarten - insbesondere, da die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Auch die Preisentwicklung bietet Anlass zur Sorge. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an ihrer Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2017 mit 10.943.532 Personen abermals einen neuen Höchststand erreicht. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen vermindert hat. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7,200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, sodass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab. Neben den genannten Faktoren ist auch die

Zahl der Haushalte ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg Ende 2015 soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorschaurechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland bis 2030 noch um 240.000 auf 5,28 Mio. anwachsen, was einem Zuwachs von rund 4,7 % entspricht. Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Diese Angaben sind als grober Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf zu sehen; bei einer kleinräumigeren Betrachtung, insbesondere in unserer Bodenseeregion, ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

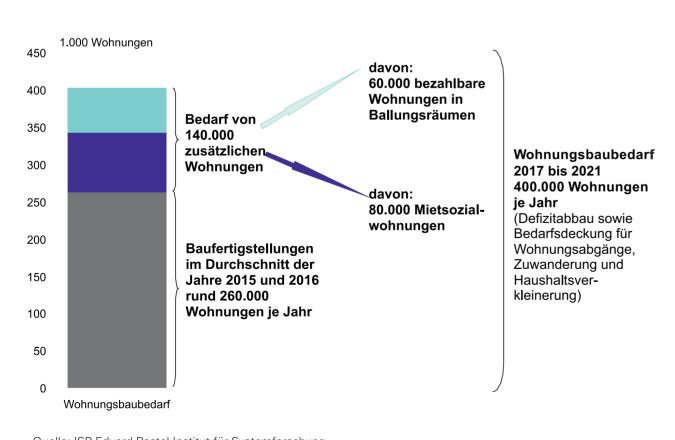
Ebenfalls Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft hat die durch die Europäische Zentralbank (EZB) fortgesetzte ultralockere Geldpolitik. Auch wenn die EZB auf keiner ihrer letzten Sitzungen Andeutungen über deren Ende gemacht hat, so interpretierten die Kapitalmärkte dies teilweise anders, stiegen doch die zehnjährigen Hypothekenbank-Zinsfestschreibungen erstmals wieder nicht unerheblich an.



Noch im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um weitere neun Monate, bis Ende September 2018, fortzusetzen. Allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufsvolumen 2018 auf immer noch beachtliche 30 Mrd. EUR. Der Leitzins von zurzeit 0 % wird voraussichtlich erst Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020, angehoben. Aus Verbrauchersicht sind die Zinsen für Baufinanzierungen aufgrund der vorgenannten Gründe weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, wenn auch nicht mehr, wie im Oktober 2016 der Fall, auf dem niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik. Dennoch dürfte auch 2018 einer der wichtigsten Motivationsfaktoren für eine Anlage in Immobilien sein, dass die Alternativen an risikoarm empfundenen rentierlichen Anlageformen aktuell nicht sehr groß erscheinen.

Die Kenntnis hieraus erhöht weiterhin den Nachfragedruck, insbesondere im Landkreis Konstanz. Investoren aus allen Bevölkerungsschichten suchen gleichermaßen nach Immobilien im Konstanzer Stadtgebiet. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer aus der ganzen Bundesrepublik an. Das Verhältnis aus Eigennutzung zu Investition liegt bei 40 % zu 60 %. Zu den wichtigsten Faktoren, die die Nachfrage bestimmen, gehören vor allem Zentrumsnähe, Infrastruktur und eine ruhige Lage. Der Nachfragedruck in allen Preissegmenten ist ungebrochen hoch. Die Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren, und ganz speziell im Berichtszeitraum, nochmals erheblich zugenommen.

### Mittelfristiger jährlicher Neubaubedarf 2017 bis 2021

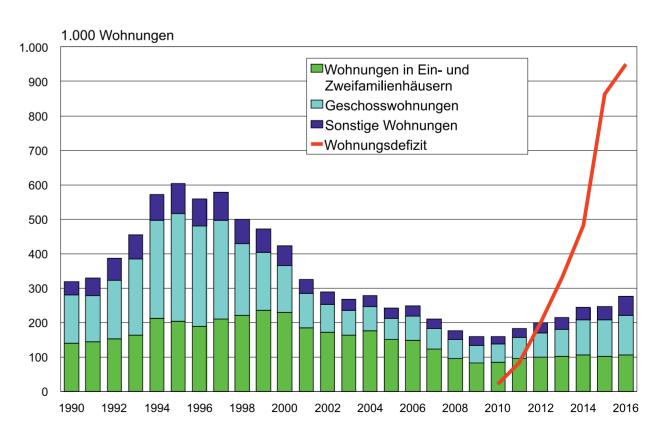


Quelle: ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung, Das Baujahr 2018 im Fakten-Check

## Tätigkeit unseres Unternehmens

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins Konstanz die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Töchter, allen voran die WEG-Verwaltung und der Handwerkerservice, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmeguelle für unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Strategisch ist unser Unternehmensverbund weiterhin auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. Auch im Berichtszeitraum waren wir mit Investitionen im knapp zweistelligen Millionenbereich unseren Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor. Allein in den vergangenen fünf Jahren investierte unser Firmenverbund über 90 Mio. EUR in der Region. Alle unsere Aktivitäten sind dauerhaft darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte, energieeffiziente, zukunftsweisende und damit ständig wertsteigernde Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände zu erreichen. Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den begonnenen Großsanierungen der Objekte Wallgutstraße/Schobuliweg, Schwaketenstraße und Austraße eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen und planmäßig durchgeführt.

## Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2016 sowie Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



Quelle: ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung, Das Baujahr 2018 im Fakten-Check

#### Wohntraum Austraße

"Der zahlreiche Nachwuchs solle gedeihen" und "Jeder Mieter erhält ein größeres Stück Land als Hausgarten" – das waren unter anderem die planerischen Ziele für die Arbeitersiedlung in der Austraße, die in den Vorkriegsjahren 1937 und 1938 errichtet wurde.

Mehr als 70 Jahre später wurde die bestehende Siedlungsstruktur weitergeführt und am westlichen Ende zur Elberfeldspange mit einem signifikanten Solitär abgeschlossen.

Dabei sind vielfältige Lebensräume entstanden. Gartenwohnungen mit großem privatem Grünbereich, Maisonettewohnungen, die über Laubengänge erschlossen werden, und moderne Stadtwohnungen mit ungewöhnlichen Grundrissen.

Damit können Wohnträume auf unterschiedlichste Weise gelebt werden.



Martin Krehl, Dipl.-Ing. Architekt krehl.girke architekten

Ob jedoch unsere Planung, entsprechend dem ursprünglichen Motto des Spar- und Bauvereins, die Geburtenrate entscheidend beeinflusst hat lassen wir einmal dahingestellt ...



"Linse" Austraße

#### Neubauvorhaben

Nach einer Bauzeit von rund 20 Monaten konnten die vier Mehrfamilienhäuser im Taborweg, mit deren Bau wir im Frühsommer 2016 begonnen hatten, fertiggestellt und die 28 familiengerechten Wohnungen den neuen Mietern übergeben werden. In ruhiger und dennoch stadtnaher Lage ist es uns gelungen, funktionale, moderne und architektonisch ansprechende Wohnungen mit mehr als 2.400 m² Wohnfläche zu errichten. Viel Komfort, eine hochwertige Ausstattung und ein überdurchschnittlich energetisches Konzept zeichnen das als KfW-55-Niedrigenergiehaus konzipierte Objekt aus.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,71 EUR pro m² Wohnfläche konnten wir so unseren Mitgliedern hochwertigen, komfortablen Wohnraum zur Verfügung stellen, der rund 30 % unter dem Preis vergleichbarer Neubauwohnungen liegt und dies am teuersten Markt einer Mittelstadt (50.000 bis 100.000 Einwohner) in Deutschland. Hiermit dürften wir erneut, wie schon mit unseren Neubauten in der Austraße, der günstigste private Vermieter frei finanzierten Wohnraums ohne staatliche Subvention auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein. Die Investitionen in diesen Neubau betrugen rund 6,5 Mio. EUR.

#### Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Konstanz



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



Taborweg

## Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserwerb

Nahtlos zur Fertigstellung des Objekts im Taborweg im Sommer 2017 fiel in einer Baulücke im Erich-Bloch-Weg der Startschuss für ein weiteres Zehnfamilienhaus auf genossenschaftseigenem Boden. Das rasch wachsende Haus in zeitgemäßer, der Umgebung angepasster Architektur teilt sich in klar strukturierte 2- bis 4-Zimmerwohnungen.

Darüber hinaus entsteht hier erstmalig in Konstanz eine 8-Zimmer-Wohngemeinschaft zur ambulanten Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen in Zusammenarbeit mit der Spitalstiftung und der Altenberatungshilfe der Stadt Konstanz.

Zusammen mit dem Neubau wurde mit der notwendigen und kostenintensiven Sanierung der bestehenden Großtiefgarage im Erich-Bloch-Weg 6–12 begonnen. Weiter wurden zwei Blockheizkraftwerke installiert, die den Neubau und die Bestandsobjekte nach den neuesten energetischen Anforderungen mit regenerativen Energien zentral versorgen.

Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist uns bei Neubauten ebenso wie bei der Sanierung unserer Bestandsobjekte wichtig, zumal die privaten Haushalte etwa 20 % des deutschen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verursachen.

Mit der Maßnahme im Erich-Bloch-Weg führt der Spar- und Bauverein seine Strategie der wirkungsvollen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes fort. Zusätzlich können die Mieter in diesem Objekt ein neues Mieterstrommodell nutzen.



4 Gebäude



2.405 m² Wohnfläche



178 t verbauter Stahl



12.720 m<sup>3</sup> umbauter Raum



28 PKW-Plätze



1.140 m<sup>2</sup> Fassadenfläche





1.750 m³ verbauter Beton



Davon 319 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Taborweg

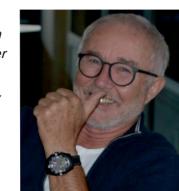
 $\overline{20}$   $\overline{21}$ 

Träumen und wohnen Architekten anders?

Seit 30 Jahren ist die Wohnküche der Mittelpunkt unseres Familienlebens. Hier wird gegessen, gefeiert, gestritten, gelernt und inzwischen auch ferngesehen. Wir haben ein Wohnzimmer, einen Stock höher, aber da sind wir vielleicht mal am Wochenende.

Küchen und Flure müssen nicht mehr abgetrennt werden. Derjenige, der am Herd steht, ist dann immer mittendrin. Es macht ja eigentlich nichts aus, wenn das Kind auf dem Weg in sein Zimmer an den Eltern vorbeiläuft. Wände können einfach weggelassen werden. Offene Räume sind heller. Wichtig ist das Durchwohnen, das bedeutet, die Wohnung hat mindestens zwei Außenwände mit Fenster, damit Licht und Luft durch die Wohnung und jedes Zimmer fließen kann.

Manchmal verhindern Sachzwänge diese offenen Grundrisse. Bei dem Neubau am Taborweg ist es gelungen, trotz strikter Bauvorgaben, die Idee der Wohnküchen für die ganze Familie umzusetzen. Zu den Wohnküchen gehören die Balkone oder die Terrassen mit ihren geöffneten Türen im Sommer. Zu den Wohnungen im Dachgeschoss die offenen Emporen mit dem Finblick in die Wohnküchen. Alle Wohnungen haben zweimal am



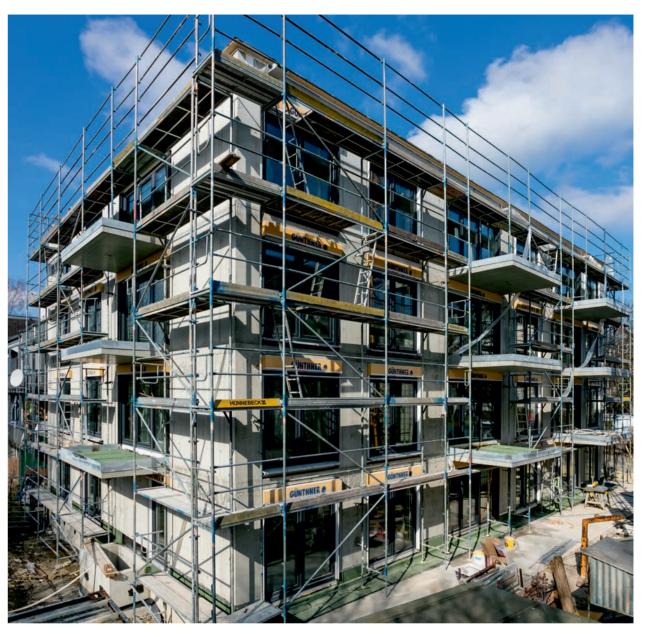
Dipl.-Ing. Axel Mothes Architekt und Regierungsbaumeister

Einblick in die Wohnküchen. Alle Wohnungen haben zweimal am Tag Sonnenlicht, jeweils aus einer anderen Himmelsrichtung.

Das Haus des Architekten ist sehr alt, der Neubau im Taborweg von 2017. Manche Formen des familiären Zusammenlebens haben sich über viele Generationen bewährt und sollten nicht vergessen werden.



Taborweg



Erich-Bloch-Weg



1 Gebäude



970 m<sup>2</sup> Wohnfläche



112 t verbauter Stahl



4.985 m³ umbauter Raum



7 PKW-Plätze



735 m<sup>2</sup> Fassadenfläche



1.688 m²
Geschossfläche



835 m³ verbauter Beton



Davon 255 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Erich-Bloch-Weg

25

24

Schwaketenstraße 74



## Großsanierungen

In unserem Mehrfamilienhaus in der Schwaketenstraße 74 haben wir durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems und weiterer energetischer Maßnahmen eine umfassende Sanierung der Außenhülle durchgeführt. Zudem wurden die alten Balkone durch neue, größere Balkone ersetzt, die Brüstungselemente saniert, das Treppenhaus mit einer Wärmeschutzverglasung versehen, die komplette Fassade und die Garagenanlage farblich neu gestaltet sowie die Außenanlagen wiederhergestellt.

Im Rahmen der planmäßigen Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts in der Austraße wurden erneut zwei Mehrfamilienhäuser modernisiert, instand gesetzt und renoviert. Es erfolgten eine Grundleitungs- und Dachsanierung, eine Erneuerung der Fenster, der Briefkastenanlagen und der Eingangstüren sowie eine Dämmung der



Keller- und Speicherböden. Zudem wurden die Fensterläden und die Fassaden erneuert und die Zuwege neu angelegt.

Im Spätherbst haben wir mit der Großsanierung unseres Gebäudekomplexes Schobuliweg 4–10/Wallgutstraße 16–18 einschließlich Dachausbau begonnen.



Austraße 71–73 Wallgutstraße/Ecke Schobuliweg

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von fast 8 Mio. EUR entstehen hier in drei Bauabschnitten bis Ende 2019 zwölf hochwertige, neue Dachgeschosswohnungen und durch den Anbau von Laubengängen und Aufzugsanlagen insgesamt 60 barrierearm zu erreichende Wohnungen in Bestlage von Konstanz. Sämtliche Häuser werden zukünftig mit einer zentralen, modernen

Heizungsanlage versorgt. Neben einer Halbierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, was fast 60.000 Litern Dieselkraftstoff pro Jahr entspricht, werden die Gebäude von Grund auf renoviert und technisch wie energetisch auf den neuesten Stand der Technik gebracht, inklusive der Erneuerung sämtlicher Versorgungsleitungen und sanitärer Einrichtungen.









4.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3.905 m² Fassadenfläche



8.220 m² Geschossfläche



Davon 765 m² Glasfläche

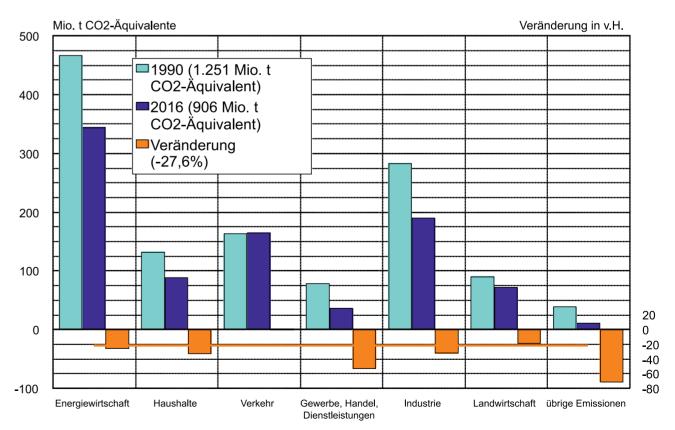
### Modernisierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist nach wie vor eine unserer zentralen Aufgaben. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, damit wir weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten können. In 2017 haben wir u. a. wieder 30 komplette Wohnungseinzelmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden abgewickelt. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum in unserer Region würde die Vermietung unseres Bestands auch mit weniger Komfort möglich machen. Dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an heutige Anforderungen auch aus verkehrssicherungstechnischen Gründen unumgänglich

sind. Sonst bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnähme und sie für Teile der Bevölkerung unattraktiv würden. Auch deshalb tragen wir weiterhin den von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserungen des energetischen Standards Rechnung – immer bezogen auf den Einzelfall und in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen.

Die für 2017 beschlossenen moderaten Mieterhöhungen, die ganz erheblich unter den Steigerungen des amtlichen Konstanzer Mietspiegels lagen, wurden turnusmäßig realisiert und stießen bei nahezu allen Mietern auf Verständnis. Weitere turnusmäßige Erhöhungen in ebenfalls moderatem Umfang sind für 2018 geplant. Die insgesamt lediglich 86 Wohnungswechsel sprechen für eine hohe Mieterzufriedenheit und ergeben eine geringe Fluktuationsrate.

## Entwicklung der THG-Emissionen in Deutschland in den verschiedenen Sektoren



Quelle: ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung, Das Baujahr 2018 im Fakten-Check Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Auch schwierige Träume wurden Realität

Schon 2004 entwickelte die Genossenschaft Pläne, die Häuser in der Austraße zu sanieren. Mit dem Eintritt von J. J. Reckziegel als geschäftsführender Vorstand Anfang 2009 wurden die ersten Schritte unternommen, diesen Traum zu verwirklichen. Ein Werkstatt-

verfahren, in dem Anwohner, Planer, die Stadt und die Genossenschaft vertreten waren, ebnete den Weg: Ende 2013 waren 65 neue Wohnungen bezogen. J. J. Reckziegel: "Nach Jahren, in denen Sanierung und Modernisierung im Vordergrund standen, war es wichtig, wieder mehr neue Wohnungen zu erstellen."

Auch die Erweiterung nach Radolfzell 2013 folgte diesem Ziel. Mit den Komplexen "Hörieck" und "Seegarten" gewann die Genossenschaft über 130 neue Wohnungen.

Weitere Bauträgermaßnahmen in Allensbach und in Konstanz trugen wesentlich dazu bei, die Investitionsmöglichkeiten der Genossenschaft in die Sanierung des Bestands und den Neubau zu erweitern.

Insgesamt wuchs der Wohnungsbestand der Genossenschaft zwischen 2009 und 2017 um fast 300 Einheiten. Die Bilanzsumme verdoppelte sich.



Josef Joachim Reckziegel beim Fest zum Abschluss des Austraßenprojekts. Er war 2009 bis 2017 Vorstand der Genossenschaft und ist weiterhin Geschäftsführer der Tochtergesellschaften.



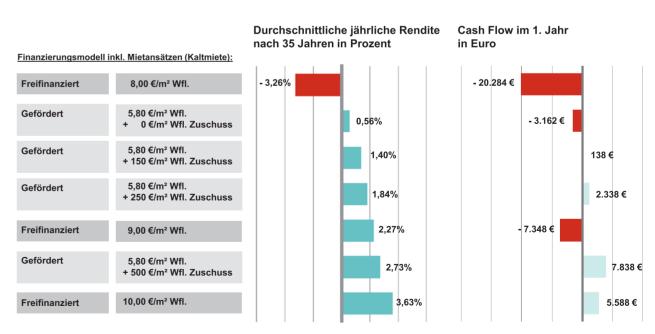
Werkstattverfahren "Wohnen in der Austraße in Konstanz" (Oktober 2010) Entwurf des Architekturbüros krehl.girke architekten

## Kostenentwicklung für die Herstellung eines m² Wohnraums vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

### Kostendeckungsgrad im Verhältnis zur Nettokaltmiete



#### Erst ab 10 EUR/m<sup>2</sup> sind Zins und Tilgung gedeckt.

Ermittlung der Rendite und des Cash Flows nach Marktansätzen (Stand 12/2016) mit 2 % Zins und 1,5 % Tilgung.

Quelle: ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung, angepasst durch den SBK, Das Baujahr 2018 im Fakten-Check



## Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Die SBK Wohnbau GmbH ist neben der Vermietung der Geschäftsstelle an die Genossenschaft und ihrer eigenen Bestände am St.-Gebhard-Platz 24-30/Zähringerplatz 2 und in der Berchenstraße 57 – traditionell für das Bauträgergeschäft in unserem Verbund zuständig. Nach erheblichen Gewinnbeiträgen aus diesem Geschäftsfeld in den vergangenen Jahren stellte sich die Suche nach geeigneten Grundstücken im Berichtszeitraum insbesondere durch die sehr geringen freien Bauflächen in Konstanz und im Umland als schwierig dar. Zudem sind die wenigen Baugrundstücke stark nachgefragt, was zusätzlich zu hohen Kosten führt. Daher steht aktuell kein weiteres Bauvorhaben an.

Die von der SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Deren Wirtschaftlichkeit konnte durch Optimierungen des Gebäudemanagements weiter gesteigert werden – vor allem aber auch durch die Umschichtung der Bestandsdarlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus: Die im Rahmen unseres Kreditmanagements auf Langfristigkeit angelegte neue Finanzierungsstruktur wirkt sich hier sehr positiv auf die Rendite aus.

Diese Optimierungen trugen insgesamt erheblich zur Steigerung der Rendite sämtlicher Eigenobjekte unserer Tochterunternehmen bei. Im Berichtszeitraum wurde eine Wohneinheit im Objekt Hegaustraße 18 in Radolfzell gewinnbringend veräußert.

Sie befand sich im Umlaufvermögen und der Mieter hatte zuvor gekündigt.

Beim dem sich ebenfalls im Umlaufvermögen befindlichen Gebäudekomplex "Seegarten" in der Hegaustraße 7–11 in Radolfzell wurde das komplette Aufmaß genommen, was zu einer beachtlichen Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der ursprünglich beim Kauf erworbenen führte. Zudem wurden die Abgeschlossenheitsbescheinigung erwirkt und eine Teilungserklärung erstellt. Für alle vier Gebäude sind Planungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung in Form einer zentralen Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk in Planung.

Die Ende 2013 neu aufgenommene Sparte "WEG- und Mietsonderverwaltung", die Mitgliedern, Mietern und anderen Immobilienbesitzern die Möglichkeit bietet, ihre Objekte durch uns verwalten zu lassen, entwickelt sich weiterhin positiv. Die zum Jahresende verwalteten Wohnungen inklusive der Eigenbestände unserer Töchter stiegen auf über 900 Einheiten an. Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene Handwerkerservice erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag. Zusätzlich zu den Kosteneffekten tragen vor allen Dingen die Schnelligkeit und Flexibilität des Services durch den Einsatz eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbunds zur Zufriedenheit der Mieter bei.

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 konnten im Berichtszeitraum positive Ergebnisse ausweisen.

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten erneut eine Ausschüttung in Höhe des

Professionelle Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien seit 1896

steuerlich optimalen Betrags an die Genossenschaft, um dort einerseits das Mietniveau weiterhin so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterzuführen.

Hausverwaltung vom Feinsten!



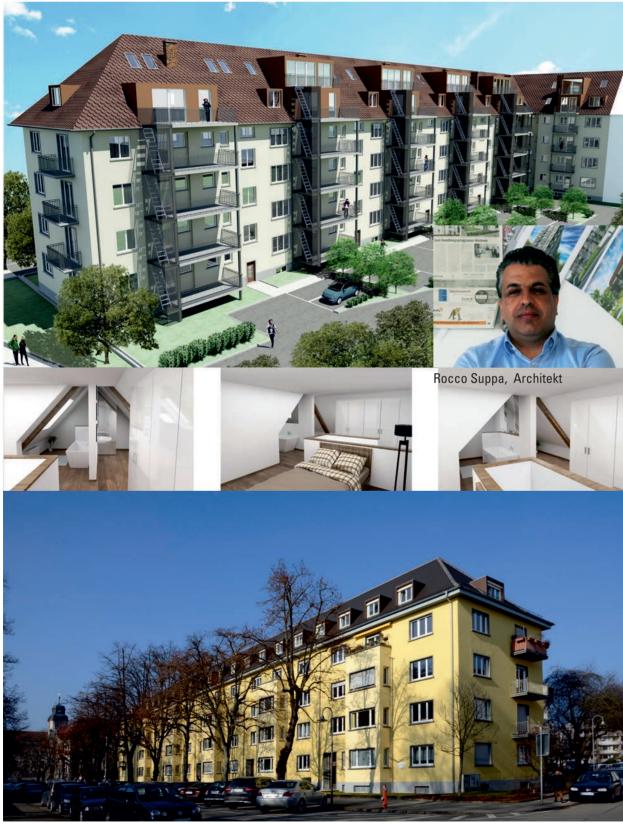


Summe insg. 2013

■ Summe insg. 2015 Summe insg. 2016 Summe insg. 2017

Wohnträume im denkmalgeschützten Ensemble realisiert

Denkmalgeschützes Ensemble mit charakteristischen Treppenhäusern am Sankt-Gebhard-Platz. Durch den Umbau im ersten und zweiten Dachgeschoss entstanden großzügige, luminöse und komfortable Einheiten, die den Charme des ausgebauten Dachs im neuen Wohnen sichtbar machen.



Sankt-Gebhard-Platz

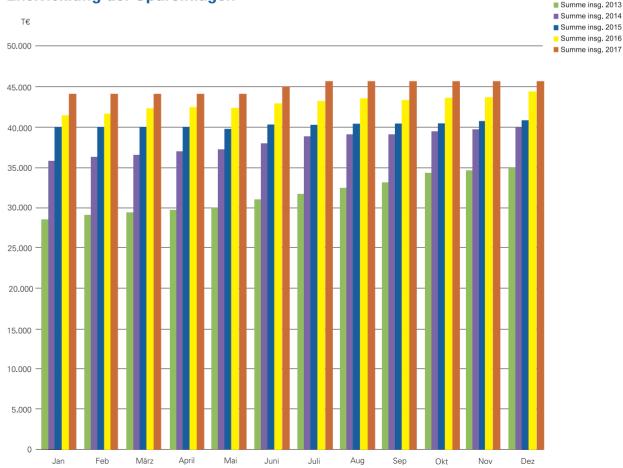
36

## **Spareinrichtung**

In der Spareinrichtung können wir erneut auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Einlagen 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 wesentliches 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 marktgerechte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung entsprechend positiv. Über 7.200 unserer Mitglieder vertrauen uns ihr Erspartes an. Verteilt auf über 9.000 Sparkonten, stiegen unsere Bestände noch einmal um rund 1,2 Mio. EUR auf nunmehr 45.6 Mio. EUR.

### Entwicklung der Spareinlagen



## Vermögens- und Finanzlage

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 3,8 Mio. EUR, bedingt durch die Aktivierung der Neubauvorhaben im Taborweg und Erich-Bloch-Weg, die Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Objekte Schobuliweg 4-10/Wallgutstraße 16-18 sowie Schwaketenstraße 74 und abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um 954 TEUR auf 4.447 TEUR, trotz hoher Tilgungen von Bankdarlehen, Sondertilgungen bei Versicherungsunternehmen und des Einsatzes von Eigenkapital bei diversen Bauvorhaben. Bei einem Anstieg der Bilanzsumme von 4,9 Mio. EUR auf nunmehr rund 112,4 Mio. EUR konnte die Eigenkapitalquote dennoch aufgrund der Einstellung von 1,4 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen auf 23,5 % (Vorjahr 23,2 %) erhöht werden.

Saldiert mit den Sondertilgungen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 750 TEUR. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Neukreditaufnahme öffentlicher Förderkredite für unsere Neubaumaßnahmen, der energetischen Sanierungsmaßnahmen unserer Bestände sowie der Ausnutzung von Sonderprogrammen im Bereich des altersgerechten und energieeffizienten Sanierens. Hierfür erhielten wir nicht unerhebliche Tilgungszuschüsse, die nicht, wie bisher übliche Praxis, ergebniswirksam als sonstige betriebliche Erträge verbucht werden dürfen, sondern erstmalig im Berichtszeitraum die Anschaffungs- und Herstellungskosten direkt mindern. Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin von Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 114,8 TEUR auf nunmehr 11,4 Mio. EUR, das Rohergebnis um weitere 123,0 TEUR auf 7,3 Mio. EUR erhöht werden - nach einer Steigerung um 428,4 TEUR im Vorjahr. Die weiteren Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr resultierten u. a. aus den gestiegenen anteiligen Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie den moderaten Mieterhöhungen im Berichtszeitraum. Der Personalaufwand stieg trotz einer weiteren Steigerung aller Aktivitäten im Berichtszeitraum lediglich moderat. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Tarifanpassungen, Urlaubsrückstellungen und einer wiederholt notwendigen, erheblichen Anpassung und Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden im Verbund erneut überdurchschnittliche Mittel in Höhe von 28,93 EUR pro m² Wohnfläche (inkl. aktivierter Leistungen) aufgewandt, nach einer sehr hohen Investitionstätigkeit von 43,29 EUR pro m² im Vorjahr. Die wirtschaftliche Lage und insbesondere auch die Ertragslage beurteilen wir als gut.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen.
Die Zinsen werden in der Regel für zehn Jahre gesichert. Für die Spareinlagen gelten Kündigungsfristen zwischen 3 und 48 Monaten. Bei den Sondersparformen ist einer generellen Kündigungsfrist von 3 Monaten entweder eine Kündigungssperrfrist von 12 Monaten vorgeschaltet (Wachstumssparen) oder es gilt eine feste Laufzeit zwischen

einem und vier Jahren als vereinbart (Festzinssparen).

Alle unsere Aktivitäten führten zu einem EBITDA von 4,935 Mio. EUR und einem nochmals um 52 TEUR erhöhten Jahresüber-

schuss von 1,676 Mio. EUR, wozu sparsames Wirtschaften bei allen Aufwandspositionen, Optimierungen im Bereich des Objekt- und Kreditmanagements und gesteigerte Umsatzerlöse – ohne Verkäufe aus dem Anlagevermögen – beitrugen.

	2017		2016	Veränderungen		
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögenswerte						
Anlagevermögen	105.508	93,9	101.709	94,6	3.799	
Umlaufvermögen	6.874	6,1	5.805	5,4	1.069	
Gesamtvermögen	112.382	100,0	107.514	100,0	4.868	
Eigenkapital						
Geschäftsguthaben	7.001	6,2	6.862	6,4	139	
Rücklagen	19.228	17,1	17.816	16,6	1.412	
Bilanzgewinn	270	0,2	263	0,2	7	
Verbindlichkeiten						
Rückstellungen	1.449	1,3	1.288	1,2	161	
Verbindlichkeiten gegen-						
über Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34.896	31,1	34.147	31,8	749	
Spareinlagen	45.605	40,6	44.439	41,3	1.166	
Sonstige, andere Verbindlichkeiten	3.933	3,5	2.699	2,5	1.234	
Gesamtkapital	112.382	100,0	107.514	100,0	4.868	

## Ertragslage

	2017		2016	Veränderungen
	T€		T€	T€
Leistungsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.772		3.330	+442
Verkaufstätigkeit	0		188	-188
Energielieferung, sonst. Leistungen	67		68	-1
Kapitaldienst	-38		54	-92
Summe der Deckungsbeträge	3.801		3.640	+161
Verwaltungsaufwand	2.195		2.099	+96
Betriebsergebnis	1.606		1.541	+65
Übrige Rechnung	70		84	-14
Jahresüberschuss	1.676		1.625	+51
Einstellung in Rücklagen	1.406		1.362	+44
Bilanzgewinn	270		263	+7



## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	23,5	23,2	24,0
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	6,3	6,5	4,9
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	5,7	7,5	7,3
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	10,0	9,5	9,4
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	16,7	18,4	19,6
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	4.935	5.026	4.517





## **Chancen und Risiken**

Auch im Berichtszeitraum setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Nach einem durch Neubautätigkeit und Investitionen im knapp zweistelligen Millionenbereich im Verbund weiter kräftig gestiegenen Bilanzvolumen konnten die soliden Vermögensund Finanzstrukturen erhalten und die vorjährigen Ergebnisse noch einmal übertroffen werden.

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG und seine Verbundunternehmen sind auch weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. 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 vergangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hatte, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt für erzielbare Mieten. Die Kernstadt Konstanz, in der sich der größte Teil unserer Bestände befindet, ist von dieser Entwicklung in besonderem Maß betroffen.

Die absoluten Mieten werden entsprechend unseren genossenschaftlichen Grundsätzen auf vergleichsweise niedrigem Niveau gehalten. Der 2017 neu erstellte Konstanzer Mietspiegel zeigt ein beträchtlich gestiegenes Bestandsmietniveau in allen Kategorien, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen. Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der ge-

schäftlichen 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.

Diese Nachfrage bestärkt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inklusive 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 guten Lagen ermöglicht.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Töchtern – zeitnah zu erkennen und auf sie angemessen reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine

regelmäßig aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung inkl. der Verbundebene. Eventuelle Risiken im Bauwesen erkennen wir durch eine enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich des Neubaus, des Ausbaus und der Instandhaltung mittels kontinuierlicher Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert und ihnen ggf. 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 vorhandenen stillen Reserven auf unseren Objekten aus.

Für unsere Neubauten sowie energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten permanent 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 so ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

Im Rahmen der 5-Jahresplanung ist vorgesehen, sämtliche auslaufenden Zinsbindungen durch vollständige Rückführung der entsprechend zugrunde liegenden Darlehen vorzunehmen.

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

Die zu erwartenden Ergebnisse der Genossenschaft und ihrer Töchter werden realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahresplanung einzeln wie auch insgesamt fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen und die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis 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 keine Gefahren aus Zahlungsstromschwankungen.

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

Aufgrund umfangreicher Analysen aller das 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 umfänglich über das vergangene Jahr der Genossenschaft und der Verbundunternehmen berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand den Investitionsplan, den Finanz- und Wirtschaftsplan und den Liquiditätsplan für 2018 verabschiedet.

Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten städtischen als auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des städtischen "Bündnisses für Wohnen", dem wir beigetreten sind. Zudem wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen gewürdigt und in die strategischen Überlegungen einbezogen.

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

Auch für 2018 planen wir umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von knapp 9,1 Mio. EUR im Verbund, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals in der Genossenschaft.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements wird durch unsere Geschäfts- und Risikostrategie bestimmt. Sie zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unseres Firmenverbunds nachhaltig sichern wollen. Die Umsetzung der Strategie erfolgt entsprechend dem Regelkreis aus Planung, Steuerung und Soll-Ist-Vergleich. Sie wird durch geeignete Maßnahmenpläne 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 wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien 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. Für unsere Neubauten sowie energetische und altersgerechte Sanierungen werden 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. Für die kommenden Jahre gehen wir von einem moderaten Anstieg der langfristigen Zinsen aus.

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

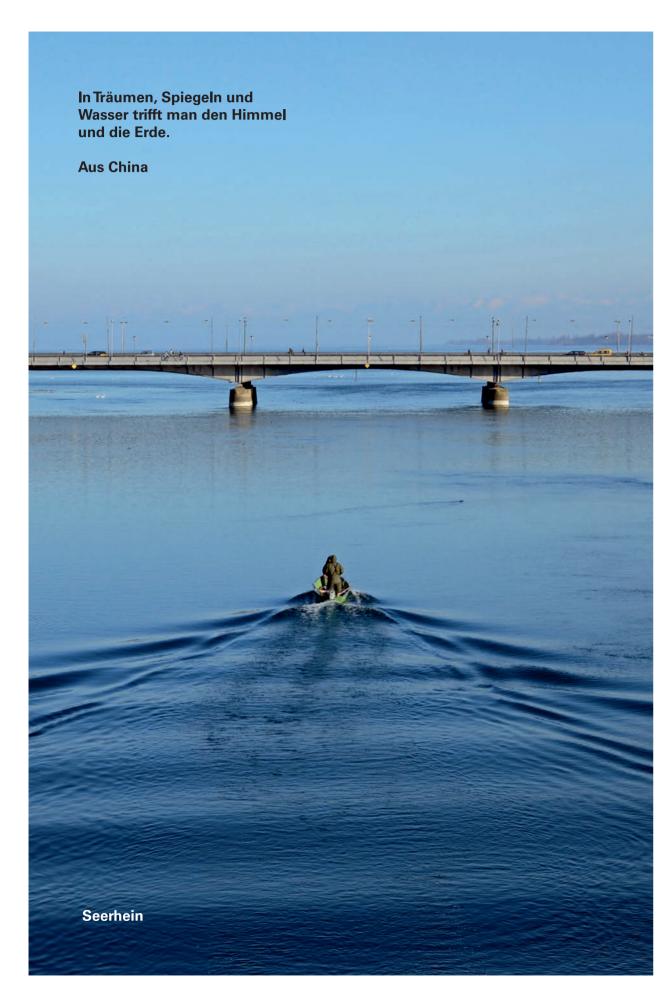
Sämtliche sonstigen unternehmerischen Risiken, die im Umfeld unserer Genossen-

schaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Durch umfangreiche Analysen aller das Unternehmen beeinflussenden Faktoren sehen wir, einen in allen Laufzeitenbändern lediglich moderaten Zinsanstieg unterstellt, insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Wir gehen auch für 2018 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

49



## **Dank**

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in kürzester Zeit wandeln und immer neue Herausforderungen Antworten erfordern, sind Loyalität, Verbundenheit zum Unternehmen, Engagement, aber auch die Bereitschaft, neue Wege zu gehen und gute Ideen einzubringen, unerlässlich.

Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit.

Dank gebührt allen Mitgliedern, den Vertretern sowie allen, die die Interessen des Spar-

und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und für sie eintreten.

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





Das Team der Genossenschaft

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Sericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat des SBK eG hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wiederum wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2017 wurden wiederum vom vbw. Verband baden-württembergischer Wohnungsund Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 4.12. bis 8.12.2017 prüfungsvorbereitend und vom 5. bis 22.3.2018 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und

die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Empfehlungen für Optimierungen wurden auch dieses Mal nicht gegeben. Der SBK hat nachhaltig und überdurchschnittlich im Verhältnis zu Vergleichsunternehmen modernisiert und den Bestand seiner Objekte 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. Euro 1,2 Millionen überdurchschnittlich gestiegen und hat zwischenzeitlich eine Summe von ca. Euro 45.6 Millionen erreicht.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2017 sowie dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat nach der Abschlussbesprechung am 22.3.2018 zu.

Als Nachfolger des langjährigen Vorstandsmitglieds Josef Joachim Reckziegel wählte der Aufsichtsrat zum 1.1.2018 Winfried Lang zum neuen Vorstand. Josef Joachim Reckziegel wird zusammen mit Ralph Buser als Geschäftsführer der SBK Wohnbau

GmbH und der SBK Immo-Service GmbH im Verbund unserer Genossenschaft weiter mitwirken.

Gemäß genossenschaftlichem Förderauftrag und gemäß dem Motto des Ihnen vorliegenden Geschäftsberichts "Träume/Wohnträume", hat sich das Sachanlagevermögen unserer Genossenschaft im vergangenen Jahr erneut um Euro 3.8 Millionen erhöht. Bei einem Anstieg der Bilanzsumme von Euro 4,9 Millionen auf nunmehr rd. Euro 112 Millionen konnte die Eigenkapitalquote aufgrund der Einstellung von Euro 1,4 Millionen in die Gewinnrücklagen auf Euro 23,5 % (Vorjahr 23.2 %) erhöht werden.

Durch den Neubau von 3 neuen Mehrfamilienhäusern mit 28 familiengerechten und teilweise barrierefreien Wohnungen mit insgesamt über 2.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Taborweg erhöhte sich die Anzahl unserer Objekte im Verbund auf 1.689 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 130.000 m<sup>2</sup>. Trotz Gesamtinvestitionen in den vergangenen 5 Jahren von rd. Euro 93 Millionen in Neubau und Bestände und eines Zuwachses an Wohnungen von über 350 Einheiten, teilweise auch durch Zukäufe am Markt, ist der SBK der mit Abstand günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Markt, ein Beweis dafür, dass sich Gemeinsinn und Gemeinschaft nicht auflösen wie das Ozon über den Polen. Vielmehr ist es Vorstand und Aufsichtsrat, zusammen mit den Tausenden von Mitgliedern

unserer Genossenschaft, gelungen, Solidarität zwischen Generationen zu organisieren und zu finanzieren.

Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter am 12. Juni 2018,

- a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 269.980.67
- b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 167.610,00 und
- c) eine wiederum erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.238.508,00.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 167.610,00 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.238.508,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 269.980,67) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2018

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender



Immaterielle Vermögensgegenstände	Bilanz zum 31. Dezember 2017	Geschä	iftsjahr	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände		€	€	€
Sachanlagen         87.647.451,01         81.507.475,4           Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten         3.546.994,12         3.524.173,0           Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten         19.111,81         19.111,81           Bauten auf fremden Grundstücken         203.763,34         222.287,2           Technische Anlagen         781.414,70         883.218,9           Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         368.369,70         224.292,9           Anlagen im Bau         1.692.787,81         3.935,351,4           Bauvorbereitungskosten         61.238,38         172.583,8           Geleistete Anzahlungen         0,00         94.321.130,87           Finanzanlagen         11.085,000,00         85.000,00           Andere Finanzanlagen         11.085,000,00         85.000,00           Beteiligungen         85.000,00         2.500,00           Anlagevermögen insgesamt         105.507,603,00         101.708,539,00           Umlaufvermögen         2.122,607,14         2.057,769,6           Vorräte         2.1174,029,13         2.111.748,6           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Vermietung Forderungen und Leistungen         22.084,08         16.225,3	Aktiva Anlagevermögen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten         87.647.451,01         81.507.475,4           Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten         3.546.994,12         3.524.173,0           Grundstücke ohne Bauten         19.111,81         19.111.8           Bauten auf fremden Grundstücken         203.763,34         222.287,2           Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         368.369,70         224.292,9           Anlagen im Bau         1.692.787,81         3.935.351,4           Bauvorbereitungskosten         61.238,38         172.533,8           Geleistete Anzahlungen         0,00         94.321.130,87           Finanzanlagen         11.085.000,00         85.000,00           Andere Pinanzanlagen         11.085.000,00         85.000,00           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.172.500,00           Anlagevermögen insgesamt         105.507.603,00         101.708.539,00           Umlaufvermögen         2.122.607,14         2.057.769,6           Vorräte         51.421,99         53.979,0           Vermögensgegenstände         2.174.029,13         2.111.748,6           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus verkauf von Grundstücken         0,00         0,0	Immaterielle Vermögensgegenstände		13.972,13	47.544,19
### St. ### St	Sachanlagen			
Bauten       3.546,994,12       3.524,173,0         Grundstücke ohne Bauten       19.111,81       19.111,81         Bauten auf fremden Grundstücken       203,763,34       222,287,2         Technische Anlagen, Betriebs- und       883,218,9         Geschäftsausstattung       368,369,70       224,292,9         Anlagen im Bau       1.692,787,81       3.936,351,4         Bauvorbereitungskosten       61,238,38       172,583,8         Geleistete Anzahlungen       0,00       94,321,130,87         Finanzanlagen       11.085,000,00       85,000,00         Anteile an verbundenen Unternehmen       11.085,000,00       85,000,00         Beteiligungen       85,000,00       85,000,00         Andere Finanzanlagen       2,500,00       11.172,500,00         Anlagevermögen insgesamt       105,507,603,00       101,708,539,00         Umlaufvermögen       2,122,607,14       2,057,769,6         Vorräte       2,174,029,13       2,111,748,6         Forderungen und sonstige       2,174,029,13       2,111,748,6         Forderungen aus Verkauf von Grundstücken       53,979,0       2,00         Forderungen aus Verkauf von Grundstücken       0,00       7,574,5         Forderungen aus Augent Lieferungen und Leistungen       27,684,30 </td <td>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</td> <td>87.647.451,01</td> <td></td> <td>81.507.475,46</td>	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.647.451,01		81.507.475,46
Grundstücke ohne Bauten         19.111,81         19.111,81           Bauten auf fremden Grundstücken         203.763,34         222.287,2           Technische Anlagen         781.414,70         883.218,9           Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         368.369,70         224.292,9           Anlagen im Bau         1.692.787,81         3.935.351,4           Bauvorbereitungskosten         61.238,38         172.583,8           Geleistete Anzahlungen         0,00         94.321.130,87           Finanzanlagen         11.085.000,00         85.000,00           Anteile an verbundenen Unternehmen         85.000,00         85.000,00           Beteiligungen         85.000,00         2.500,00           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.172.500,00           Umlaufvermögen insgesamt         105.507.603,00         101.708.539,00           Umlaufvermögen         2.122.607,14         2.057.769,6           Andere Vorräte         51.421,99         2.174.029,13           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         0,0           Forderungen aus verkauf von Grundstücken         0,00         7.574,5           Forderungen aus vermietung         27.684,30 </td <td>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</td> <td>3.546.994,12</td> <td></td> <td>3.524.173,07</td>	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.546.994,12		3.524.173,07
Bauten auf fremden Grundstücken         203.763,34         222.287,2           Technische Anlagen         781.414,70         883.218,9           Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         368.369,70         224.292,9           Anlagen im Bau         1.692,787,81         3.935.351,4           Bauvorbereitungskosten         61.238,38         172.583,8           Geleistete Anzahlungen         0,00         0.0           Finanzanlagen         94.321.130,87         90.488.494,8           Finanzanlagen         11.085.000,00         85.000,0           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.072.500,00           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.172.500,00           Anlagevermögen insgesamt         105.507.603,00         101.708.539,00           Umlaufvermögen           Vorräte         2.122.607,14         2.057.769,6           Unfertige Leistungen         2.174.029,13         2.111.748,6           Forderungen aud Svermietung         2.004,08         16.225,3           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         0,0           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         7.574,5           Sonstige Vermö	Grundstücke ohne Bauten			
Technische Anlagen	Bauten auf fremden Grundstücken			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Anlagen im Bau Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten Geleistete Anzahlungen Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Andere Finanzanlagen Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Anlagevermögen insgesamt  Umlaufvermögen Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte  Unfertige Leistungen Andere Vorräte  Differtige Leistungen Andere Vorräte  2.122.607,14 2.057.769,6 53.979,0 2.111.748,6 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  2.2084,08 16,225,3 0,00 0,00 7.574,5 Sonstige Vermögensgegenstände  Füssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  4,447,459,00 3,493,737,2	Technische Anlagen			
Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten Geleistete Anzahlungen Geleisten Gele	Andere Anlagen, Betriebs- und			
Bauvorbereitungskosten   G1.238,38   O,00   Geleistete Anzahlungen   G1.238,38   O,00	•			
Company	•			
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  International School, 00  Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen  International School, 00  Internation	· ·			
Finanzanlagen         Anteile an verbundenen Unternehmen         11.085.000,00         11.085.000,00           Beteiligungen         85.000,00         85.000,00           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.172.500,00           Anlagevermögen insgesamt         105.507.603,00         101.708.539,00           Umlaufvermögen         Vorräte         2.122.607,14         2.057.769,6           Unfertige Leistungen         2.122.607,14         2.057.769,6           Andere Vorräte         51.421,99         53.979,0           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Vermietung         27.684,30         7.574,5           Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen         27.684,30         7.574,5           Sonstige Vermögensgegenstände         202.644,46         252.412,84         200.046,0           Flüssige Mittel         Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten         4.447.459,00         3.493.737,2	Goldistate / Wizarmanigon		9/ 321 130 87	
Anteile an verbundenen Unternehmen  Beteiligungen  Andere Finanzanlagen  Andere Finanzanlagen  Anteile an verbundenen Unternehmen  Beteiligungen  Andere Finanzanlagen  2.500,00  11.172.5	Finanzanlagen		34.321.130,07	30.400.434,00
Beteiligungen         85.000,00         2.500,00           Andere Finanzanlagen         2.500,00         11.172.500,00           Anlagevermögen insgesamt         105.507.603,00         101.708.539,00           Umlaufvermögen         Vorräte         2.122.607,14         2.057.769,6           Umfertige Leistungen         51.421,99         53.979,0           Andere Vorräte         51.421,99         2.174.029,13           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         0,0           Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen         27.684,30         7.574,5           Sonstige Vermögensgegenstände         202.644,46         252.412,84         200.046,0           Flüssige Mittel         Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten         4.447.459,00         3.493.737,2	•	11 085 000 00		11 085 000 00
Andere Finanzanlagen  2.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  11.172.500,00  101.708.539,00  101.708.539,00  101.708.539,00  2.057.769,6  53.979,0  2.174.029,13  Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände  22.084,08 0,00 0,0 0 7.574,5 176.246,1 200.046,0  Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  4.447.459,00 3.493.737,2				
11.172.500,00				
Umlaufvermögen         Vorräte           Unfertige Leistungen         2.122.607,14         2.057.769,6           Andere Vorräte         51.421,99         53.979,0           2.174.029,13         2.111.748,6           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         0,0           Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen         27.684,30         7.574,5           Sonstige Vermögensgegenstände         202.644,46         176.246,1           Flüssige Mittel           Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten         4.447.459,00         3.493.737,2	Andere i manzamagen	2.500,00	11.172.500,00	11.172.500,00
Vorräte         Unfertige Leistungen         2.122.607,14         2.057.769,6           Andere Vorräte         51.421,99         53.979,0           2.174.029,13         2.111.748,6           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         0,0           Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen         27.684,30         7.574,5           Sonstige Vermögensgegenstände         202.644,46         176.246,1           Flüssige Mittel         252.412,84         200.046,0           Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten         4.447.459,00         3.493.737,2	Anlagevermögen insgesamt		105.507.603,00	101.708.539,08
Vorräte         Unfertige Leistungen         2.122.607,14         2.057.769,6           Andere Vorräte         51.421,99         53.979,0           2.174.029,13         2.111.748,6           Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           Forderungen aus Vermietung         22.084,08         16.225,3           Forderungen aus Verkauf von Grundstücken         0,00         0,0           Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen         27.684,30         7.574,5           Sonstige Vermögensgegenstände         202.644,46         176.246,1           Flüssige Mittel         252.412,84         200.046,0           Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten         4.447.459,00         3.493.737,2				
Andere Vorräte  51.421,99  2.174.029,13  53.979,02  2.111.748,66  Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  Forderungen aus Vermietung  Forderungen aus Verkauf von Grundstücken  Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  Sonstige Vermögensgegenstände  Flüssige Mittel  Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  51.421,99  2.174.029,13  2.111.748,66  22.084,08  0,00  7.574,56  27.684,30  27.684,30  27.684,30  252.412,84  200.046,06  3.493.737,26	Umlaufvermögen Vorräte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände  Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  22.084,08 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,0	Unfertige Leistungen	2.122.607,14		2.057.769,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  22.084,08  22.084,08  0,00  27.684,30  27.684,30  27.684,46  252.412,84  200.046,00  3.493.737,20	Andere Vorräte	51.421,99		53.979,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Verkauf von Grundstücken Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände  Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  22.084,08 0,00 27.684,30 27			2.174.029,13	2.111.748,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken  Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  Sonstige Vermögensgegenstände  Flüssige Mittel  Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  0,00  27.684,30  27.684,30  202.644,46  252.412,84  200.046,0  3.493.737,2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände  27.684,30 7.574,5 202.644,46 252.412,84 200.046,0 Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  4.447.459,00 3.493.737,20	Forderungen aus Vermietung	22.084,08		16.225,30
Leistungen 27.684,30 7.574,50 Sonstige Vermögensgegenstände 202.644,46 176.246,10  Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten 4.447.459,00 3.493.737,20	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände  202.644,46  252.412,84  200.046,0  Flüssige Mittel  Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  4.447.459,00  3.493.737,2	Forderungen aus anderen Lieferungen und			
Flüssige Mittel  Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  252.412,84 200.046,0 4.447.459,00 3.493.737,2	Leistungen	27.684,30		7.574,59
Flüssige Mittel  Kassenbestand, Postbankguthaben und  Guthaben bei Kreditinstituten  4.447.459,00  3.493.737,20	Sonstige Vermögensgegenstände	202.644,46		176.246,15
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten 4.447.459,00 3.493.737,2			252.412,84	200.046,04
Guthaben bei Kreditinstituten 4.447.459,00 3.493.737,2	Flüssige Mittel			
Rilanzeumma 112 201 E02 07 107 E14 070 0	Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.447.459,00	3.493.737,20
	Rilanzeumma		112 221 502 07	107.514.070,98

	Gesch	Vorjahr		
	€	€	€	
Passiva Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126 000 00		101 600 00	
der verbleibenden Mitglieder	126.000,00 6.865.532,37		101.680,00 6.749.516,73	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.900,00		10.788,77	
das gekandigten Geschartsamtenen		7.001.432,37	6.861.985,50	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.367,63 (€ 1.114,50)			0.001.000,00	
Kapitalrücklage		95.164,80	89.404,80	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 167.610,00 (€ 162.449,89)	3.251.099,25		3.083.489,25	
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31	
Andere Ergebnisrücklagen	13.759.641,00		12.521.133,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.238.508,00 (€ 1.199.479,00)		19.132.601,56	17.726.483,56	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	1.676.098,67		1.624.492,35	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.406.118,00	269.980,67	1.361.928,89	
Eigenkapital insgesamt		26.499.179,40	24.940.437,32	
Rückstellungen				
Rückstellung für Pensionen	949.108,00		881.737,00	
Sonstige Rückstellungen	500.125,00		406.470,00	
		1.449.233,00	1.288.207,00	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.876.115,85		28.644.947,84	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.020.233,02		5.502.076,92	
Spareinlagen	45.605.122,02		44.439.351,71	
Erhaltene Anzahlungen	2.310.740,64		2.257.524,61	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.390.269,98		241.130,44	
Sonstige Verbindlichkeiten	190.449,75		164.037,54	2
davon aus Steuern: € 80.737,66 (€ 52.162,87)		84.392.931,26	81.249.069,06	
Rechnungsabgrenzungsposten		40.160,31	36.357,60	
Bilanzsumme		112.381.503,97	107.514.070,98	5

Gewinn- und Verlustrechnung für	Geschä	ftsjahr	Vorjahr
die Zeit vom 01.01.2017–31.12.2017	€	€	€
Umsatzerlöse			
<ul><li>a) aus Hausbewirtschaftung</li><li>b) aus Verkauf von Grundstücken</li><li>c) aus anderen Lieferungen und Leistungen</li></ul>	11.204.969,48 0,00 205.211,32	11.410.180,80	10.899.015,32 190.000,00 206.368,11
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		64.837,51	94.073,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.400,00	3.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		92.983,61	120.731,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung     b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.223.943,69 0,00		4.294.278,84 1.992,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.599,53	4.253.543,22	22.226,06
Rohergebnis		7.317.858,70	7.195.290,97
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 22.313,10 (€ 17.375,12)	1.254.242,63 243.134,01	1.497.376,64	1.167.710,47 230.327,72
Abschreibung auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.004.674,36	1.983.800,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		617.999,42	640.279,86
Erträge aus Beteiligungen Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlage-	100.000,00		117.000,00
vermögens und anderen Finanzanlagen Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100,00 -2.609,19	97.490,81	100,00 7.312,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.345.699,47	1.402.146,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	15,82	15,82
Ergebnis nach Steuern		1.949.583,80	1.895.422,55
Sonstige Steuern		273.485,13	270.930,20
Jahresüberschuss		1.676.098,67	1.624.492,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.406.118,00	1.361.928,89
Bilanzgewinn		269.980,67	262.563,46

#### 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. Beim Neubau Maria-Ellenrieder-Str. 26 erfolgte eine Abschreibung von 5 %, die Restnutzungsdauer

wurde auf 50 Jahre festgelegt. 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. 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.

Technische Anlagen wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 14 und 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.

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.

44.439.351,71

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€ 153.

Die Spareinlagen glied Kündigungsfrist von 3		31.12.2017 44.223.362,05	31.12.2016 43.498.800,53
davon - Festzinssparen	7.436.413,98	(9.635.058,35)	
- Wachstumssparen	21.103.954,29	(18.900.799,20)	
- Bonussparen	2.387.666,89	(2.005.104,84)	
- Flexi-Sparen	1.904.878,48	(1.671.683,80)	
Kündigungsfrist von m	ehr als 3 Monaten	1.381.759,97	940.551,18

#### ()=Vorjahreszahlen

Gesamt

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

45.605.122,02

Verbindlichkeiten in Euro	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.876.115,85	1.193.030,78 (2.489.676,79)	5.246.971,95 (8.008.240,38)	23.436.113,12 (18.147.030,67)	29.876.115,85	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.020.233,02	173.088,53 (154.653,38)	947.780,06 (1.569.069,87)	3.899.364,43 (3.778.353,67)	5.020.233,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.310.740,64	2.310.740,64 (2.257.524,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.390.269,98	1.390.269,98 (241.130,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	190.449,75	190.449,75 (164.037,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	38.787.809,24	<b>5.257.579,68</b> (5.307.022,76)	<b>6.194.752,01</b> (9.577.310,25)	<b>27.335.477,55</b> (21.925.384,34)	34.896.348,87	GPR

#### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinnund Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 87.044,90 (Vorjahr € 18.807,75) sowie ein Zinsertrag von € 186,00 (Vorjahr € 224,00).

#### E. Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse:

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 50 (Vorjahr T€ 1.840).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2017 auf € 247.123,62 (Vorjahr € 226.446,20).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 4.044. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2018 fällig.

Die Auszahlungen und Fälligkeiten von erteilten und noch nicht erteilten Aufträgen für laufende Bauvorhaben im

Sachanlagevermögen sind in Höhe von T€ 7.500 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€ 316.

#### Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 27 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer.

#### Mitgliederbewegung:

Anfang 2017	8.340
Zugang 2017	437
Abgang 2017	141
Ende 2017	8.636

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 116.015,64.

## 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, bis 31.12.2017

Winfried Lang Bankkaufmann, ab 01.01.2018

#### Mitglieder des Aufsichtsrats:

Claus-Dieter Hirt Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Vorsitzender

Klaus Ruschmann Gesamtschullehrer stellv. Vorsitzender

Finanzbeamter

Sabine Geistler Rechtsanwältin

Erich Martin Verlagskaufmann

Peter Sautter Dipl.-Ing. (FH)

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

Marion Vogel Lektorin

Konstanz, den 23. Februar 2018

Der Vorstand:

Karlheinz Alter

### **Gewinnverwendungsvorschlag:**

Für das Jahr 2017 ist ein Bilanzgewinn von € 269.980,67 auszuweisen. Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

#### Wohnträume früherer Generationen

Viele Wohnträume wurden unter seiner Leitung realisiert: die erste private Tiefgarage Ende der 60er-Jahre, die ersten Maisonettewohnungen 1969 und die ersten Kabelanschlüsse Anfang der 70er-Jahre. Paul Bischoff: "Die Tiefgarage stand am Anfang zur Hälfte leer und

wir mussten uns des Vorwurfs der Fehlinvestition erwehren. Sehr bald war jedoch die Nachfrage größer als das Angebot. Unsere Vision, das Blech unter die Erde zu verbannen, hatte sich als richtig erwiesen."

Die Schweizer Bauweise gab den Anstoß, Maisonettewohnungen zu bauen. "Die Schweizer Architekten hatten den unseren damals etwas voraus." Die Maisonettewohnungen im Buhlenweg boten erstmals für größere Familien mehr Wohnraum – 80 m² waren damals eine große Wohnung.

In den 20er- und 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts waren die Einfamilienhäuser im Sierenmoos mit ihren Nutzgärten ein Traum jeder Familie – "Gesundes Wohnen für Familien" wurde bezahlbare Realität. Gleiches galt für die Wohnungen der Wollmatinger Genossenschaft im Wollgrasweg. "Dort gab es Trockenklosetts und keine Bäder. Nach der Fusion haben wir alle sanitären Anlagen modernisiert."



Paul Bischoff war 32 Jahre bis 1992 geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft.

Zusammen mit staatlichen Institutionen wie der Post und der Bahn entstanden ab 1969 große Neubauvorhaben, die noch heute den Bestand bestimmen. Da Post und Bahn besonders gut ausgestattete Wohnungen für ihre Beamten wünschten, erkennt man diese Wohnungen noch heute am Parkettboden und an meist zwei Balkonen oder Loggien. Beides war zur Bauzeit ungewöhnlich und schon ein bisschen luxuriös.



Sierenmoos-Siedlung kurz nach der Fertigstellung 1923

### Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 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 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanzund 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 und Jahresabschluss 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. 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.

Stuttgart, 22. März 2018

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

gez. gez. Vogel Schwärzle Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer