Geschäftsbericht 2018

Impressionen

Konzept und Layout:
www.tennconsult.de
Fotos:
Seite 20: Peter Allgaier, www.bodenseebilder.de
Seite 67: Stefan Arendt, www.fotoakademie.com
Objektfotos: SBK/René Lamb, www.rene-lamb.de
Seiten 14/15, 38/39: Winfried Lang, SBK
Seiten 30, 34/ 35, 48/49: Achim Mende, www.best-of-bodensee.de
Seiten 44/45: Peter Nietsch, fotografie-peter-nietsch.jimdo.com
Seiten 28/29, 52: Dagmar Schwelle, www.dagmarschwelle.com
Seiten 1/66, 18/19: Christian Streibert

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

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

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick 4

Vorwort 6

Organe der Genossenschaft 8

Geschäftsbericht 9

Gesamtwirtschaftliche Lage 9
Tätigkeit unseres Unternehmens 17
Neubauvorhaben, Großsanierung, Bestandserweiterungen 21
Modernisierung, Renovierung, Instandhaltung 31
Spareinrichtung 33
Beteiligungen 36
Ertragslage 40
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 41
Vermögens- und Finanzlage 42
Chancen und Risiken 46
Prognose 50
Dank 53

Bericht des Aufsichtsrats 54

Jahresabschluss 56
Bilanz 56
Gewinn- und Verlustrechnung 58
Anhang 59

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 64

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	119.446	112.382	107.514	97.353	93.256
Eigenkapital	28.155	26.449	24.940	23.405	22.370
Anlagevermögen	108.559	105.508	101.709	89.860	87.130
Spareinlagen	46.732	45.605	44.439	41.355	40.013
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.941	29.851	28.615	22.424	20.578
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	12.005	11.410	11.295	10.996	10.168
Personalaufwendungen	1.494	1.497	1.398	1.349	1.246
Abschreibungen	2.155	2.005	1.984	1.967	1.763
Instandhaltungen	2.313	1.998	2.125	2.368	2.449
Zinsaufwendungen	1.278	1.346	1.402	1.499	1.573
Eigenkapitalquoten in %	23,6	23,6	23,2	24,0	24,0
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; ab 2015 nach DRS21)	4.663	5.876	4.925	4.280	2.722
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.005	8.636	8.340	7.921	7.596
Gezeichnete Anteile	23.388	22.893	22.502	21.885	21.540
Geschäftsguthaben	7.135	7.001	6.862	6.700	6.570

„Was gezählt und geprüft ist, steht fest, über alles andere kann man sich streiten."
Max Planck (Deutscher Physiker 1858–1947)

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

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo-Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
Finanzkennzahlen in T€				
Eigenkapital	28.155	8.154+	4.501+	40.809
Bilanzsumme	119.446	14.360+	17.930+	151.736
Anlagevermögen	108.559	13.510+	16.618+	138.687
Flüssige Mittel	8.511	691	841	10.043
Verbindlichkeiten	89.648	6.070+	13.302+	109.020
Umsatzerlöse	12.005	637	1.815	14.458
EBITDA	5.086	468+	720+	6.274
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.786	91++	206++	2.083
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.520	42	106	1.668
Wohnfläche in m^2	111.282	4.071	7.954	123.307
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m^2	2.485	1.036	2.645	6.166
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	–	668	668

+ Planzahl
++ Planzahl vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Vorwort

Impressionen eines Jahres, eines besonderen Sommers, aus der Tätigkeit einer Baugenossenschaft, einer Bank, eines Dienstleistungsunternehmens – schon allein an dieser Aufzählung wird deutlich, welche Facetten sich hinter dem Motto dieses Geschäftsberichts verbergen.

Für viele bestimmte der lange und in der Regel als schön empfundene Sommer dieses Jahres. Für manche war er zu heiß, für Landwirte und Gartenbesitzer deutlich zu trocken. Und für manchen Bootsbesitzer war er zu kurz. Insbesondere am Untersee zwang der niedrige Wasserstand zu einem frühen Auswassern der Boote.

Ein Sommer wie im letzten Jahr, ganz grundsätzlich unser Klima, die attraktive Lage am See, das Freizeit- und Kulturangebot, die Nähe zur Schweiz und zu den Bergen – all das sind Faktoren, die die stetige hohe Nachfrage nach Wohnungen in und um Konstanz mitbestimmen. Für die Genossenschaft wirkt sich dies vielfach aus: Positiv, da wir nicht mit Leerstand rechnen müssen. Im Gegenteil können wir in steigendem Maß die Nachfrage unserer Mitglieder nach Wohnungen nicht decken. Dies ist natürlich keine neue Entwicklung; sie hat sich 2018 jedoch weiter verschärft. Auch das ist eine – genossenschaftliche – Impression des letzten Jahres.

Für unseren Unternehmensverbund war es auch, trotz aller sonstigen Aktivitäten, ein Jahr mit ausgiebigen Planungen. So verfolgen wir aktuell sieben Neubau- und Ausbauprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Bedingt durch die geografische Situation von Konstanz – eingegrenzt durch den See und die Schweiz und durch Gebiete in unterschiedlichen Stufen des Naturschutzes – können Neubauten fast nur noch als Nachverdichtung oder Dachgeschossausbau in bestehender Bebauung ausgeführt werden.

Während wir 2018 eine solche Nachverdichtung auf eigenem Grund gut realisieren konnten, sieht sich die Genossenschaft immer mehr mit Schwierigkeiten konfrontiert. Nachverdichtung und neuer, durch die genossenschaftliche Orientierung auch bezahlbarer Wohnraum wird überall gefordert und begrüßt. In der Realität stellt sich das dann oft aus Sicht der benachbarten Eigentümer und Anwohner anders dar. Langwierige Abstimmungen bis hin zu juristischen Einwänden und Verfahren sind die Folge. Immer mehr Vorschriften und damit verbunden lange Bearbeitungszeiten bei Behörden kommen noch hinzu. Der Zentrale Immobilien Ausschuss, der die Interessen großer Immobilienunternehmen und -verbände vertritt, kommt heute auf insgesamt knapp 20.000 Bauvorschriften, viermal so viele wie 1990.

Trotzdem haben wir zusammen mit unseren beiden Tochtergesellschaften im letzten Jahr über 8 Mio. Euro investiert sowie 15 neue und überwiegend barrierearme Wohnungen übergeben.

Im Erich-Bloch-Weg wurde erstmals in Konstanz in einer Wohngemeinschaft die ambulante Betreuung pflegebedürftiger Menschen in Zusammenarbeit mit der Spitalstiftung und Altenberatungshilfe der Stadt Konstanz möglich.

Neue Blockheizkraftwerke versorgen zentral viele Wohnungen und sparen jährlich rund 150 Tonnen CO_2. Immer mehr Mitglieder vertrauen der Spareinrichtung ihr Vermögen an. Auf 9.570 Sparkonten verwalteten wir Ende 2018 knapp 47 Mio. Euro. Unser WEG-Geschäftsfeld betreut im ersten Quartal 2019 über 1.000 Wohnungen.

Durchschnittlich entschieden sich monatlich 45 Personen zu einer neuen Mitgliedschaft. Damit wuchs unsere starke Gemeinschaft auf über 9.000 Mitglieder.

Die Umsatzerlöse im Verbund stiegen erneut auf über 14 Mio. EUR, der Jahresüberschuss auf gut 2 Mio. EUR im Verbund.

Dies trotz steigender Baukosten und dank eingehaltener und zum Teil sogar unterschrittener Kostenplanungen. Die Zahlen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel zeigen, wie die Kosten von Neubauten kontinuierlich steigen: Die Bauwerkskosten erhöhten sich zwischen 2000 und Mitte 2018 um 61 Prozent.

Dies sind wichtige Impressionen unserer Genossenschaft aus dem vergangenen Jahr – einem erfolgreichen Jahr für unsere Mitglieder.

Am wichtigsten ist uns jedoch, dass wir mit einer Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft von 6,89 EUR pro m^2 weiterhin einer der günstigsten privaten Vermieter von Wohnungen in Konstanz waren. An diesem Ziel werden wir auch 2019 alle unsere Aktivitäten ausrichten.

Ralph Buser

Winfried Lang

Claus-Dieter Hirt

Klaus Ruschmann

Sabine Geistler

Marion Vogel

Karlheinz Alter

Erich Martin

Peter Sautter

Dr. Marc-Peter Schambach

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 wird im Wesentlichen durch das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, geprägt. Ende 2017 wurde für 2018 vom Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,25 % ausgegangen. Die aktuelle Wachstumsprognose, basierend auf dem dritten Quartal, beträgt nunmehr lediglich 1,6 % bis 1,8 %. Erstmals auch seit zwei Jahren lagen die Geschäftserwartungen in der Landesbank-Infokonjunkturumfrage zum Jahresende im negativen Bereich. Unternehmen blicken also eher mit Skepsis auf das Jahr 2019.

In Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von noch 1,6 % gerechnet. Die Gründe für die nach unten korrigierten Erwartungen liegen u. a. in geringeren Wachstumsraten, den verbreiteten Unsicherheiten aufgrund des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie in Bezug auf Dieselfahrzeuge, der Schuldenkrise in Italien sowie den Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von sämtlichen Wirtschaftsforschungsinstituten zwar mit einem weiteren Rückgang der Wachstumsraten gerechnet, nicht aber mit einer Rezession.

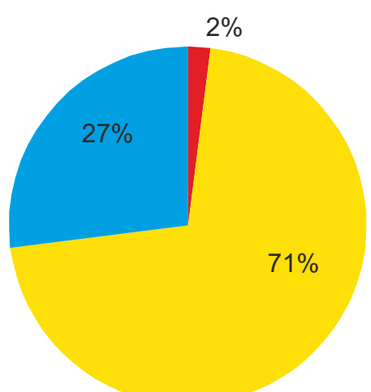
Dessen ungeachtet hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland weiter positiv fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vormonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.418, was gegenüber 2017 einen Rückgang von fast 10.000 bedeutet. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg betrug damit 3,0 %, in Gesamtdeutschland 4,9 %.

Nach Informationen der Wirtschaftsauskunftei Creditreform wurden in 2017 91.960 Privatinsolvenzen angemeldet. In 2018 wird dieser Wert auf voraussichtlich 68.600 sinken. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Gesamtdeutschland sinkt voraussichtlich auf 19.900 im Jahr 2018.

Erwartungen an das Wirtschaftswachstum 2019

Die deutsche Wirtschaft wächst 2019 ...

- langsamer als 2018.
- ebenso schnell wie 2018.
- kräftiger als 2018.



Quelle: ifo Institut; Managerbefragung Dezember 2018.

Nach Mitteilung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr), durch Verteuerung im Bereich der Nahrungsmittel um rund 1,9 % sowie im Bereich des Dienstleistungssektors um rund 1,8 %.

Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Gesamtdeutschland nach Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts im November gegenüber dem Vormonat noch einmal um 1,5 %.

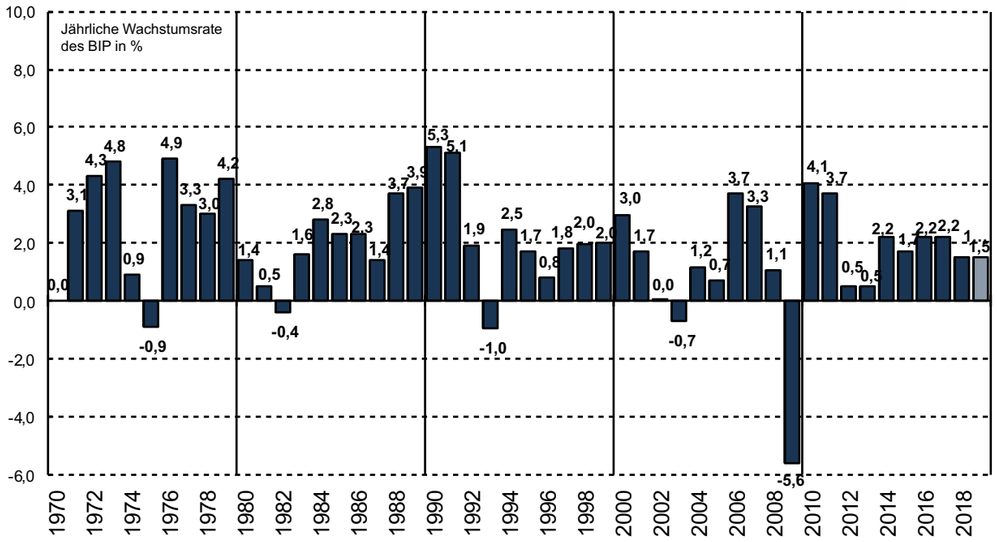
Im vierten Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Gewerke Rohbauarbeiten (+6,6 %), Betonarbeiten (+7,5 %), Maurerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %). Der Preisanstieg für die Innenausbaugewerke war mit 4,2 % weniger stark ausgeprägt. Hingegen stiegen Tischler-, Schreiner-, Fliesen- und Plattenarbeiten inkl. Malergewerke noch einmal deutlich um 6,5 %, was sich – zusammen mit den erheblich weiter gestiegenen Aufwendungen für die Grundstücksbeschaffung und der Erfüllung staatlicher und brandschutzrechtlicher Auflagen – direkt auf die Miethöhen auswirken wird.

Dessen ungeachtet wurden zwischen Januar und September 2018 in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen freigegeben, was einen Anstieg um 9 % gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum bedeutet.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg lag Ende September 2017 bei 11.010.202 Personen und hatte damit erstmalig die Grenze von 11 Mio. überschritten. Aktuelleres Zahlenmaterial liegt noch nicht vor. Seit Gründung des Südweststaates im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um mehr als 4 Mio. Menschen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug, der per Saldo seit 1952 rund 3 Mio. Menschen ausmacht. Hinzu kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburts- zu Sterbefällen. Seit Gründung des Landes Baden-Württemberg kamen etwa 1,4 Mio. Kinder mehr auf die Welt, als Menschen im gleichen Zeitraum verstorben waren. Vor allem diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit einem Durchschnitt von 43,3 Jahren. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist unverändert jedoch die Zahl der Haushalte. Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von Anfang 2016 soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsrechnung – die Zahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen, was rund 4,7 % entspricht. Erst danach soll die Zahl der Haushalte zurückgehen.

In 2018 wurde die von der Europäischen Zentralbank (EZB) betriebene ultralockere Geldpolitik fortgesetzt. Ein erster vager Schritt für deren Normalisierung ist, dass der Ankauf von Staats - und Unternehmensanleihen Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Eine Anhebung des Leitzinses erwarten wir voraussichtlich frühestens Ende 2019, möglicherweise erst Ende 2020. Die

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2019

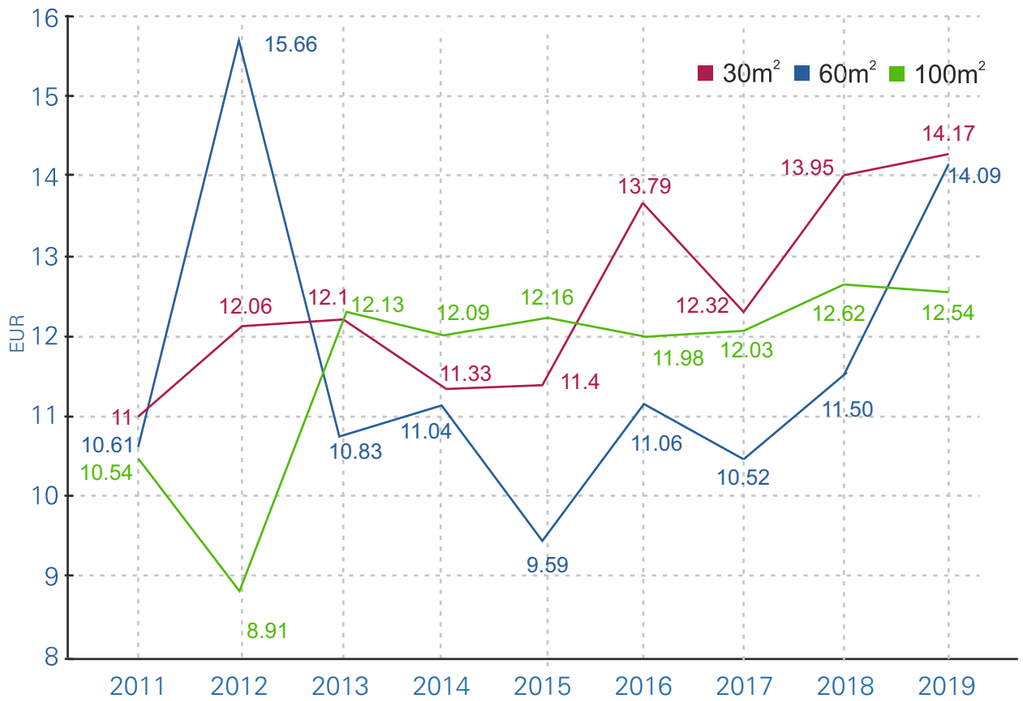


GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW-Schrader - 18.01.2019 1

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



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

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

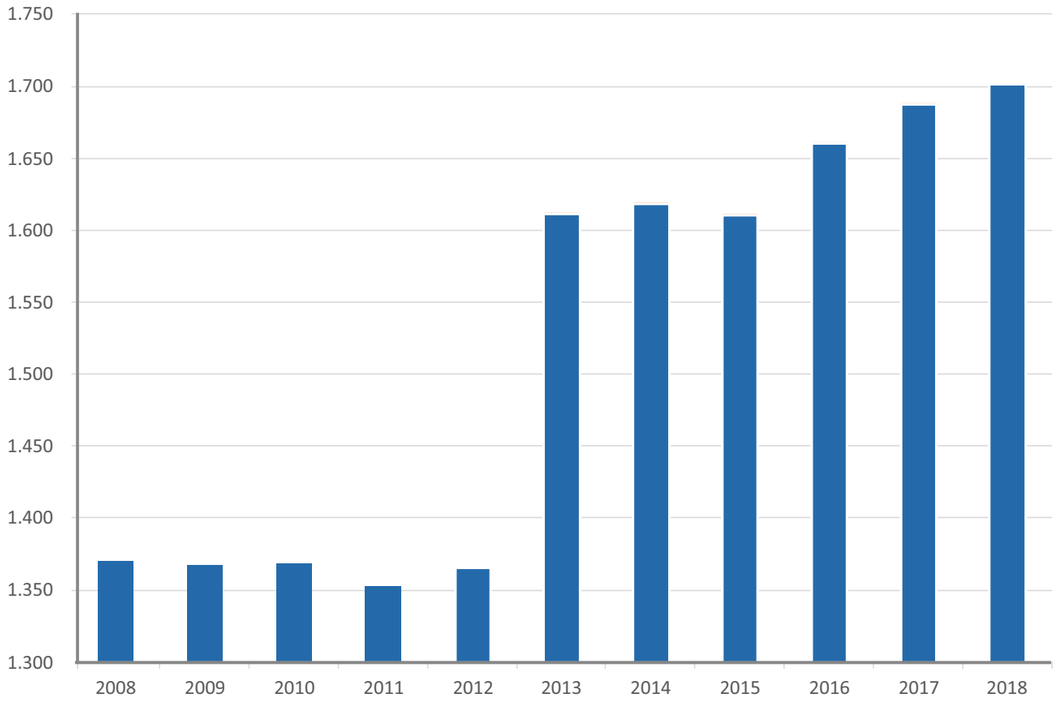
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel und öffentliche Förderdarlehen liegen aufgrund dieser Tatsachen auf weniger niedrigem Niveau.

Die Geldpolitik beflügelt auch weiterhin die konjunkturelle Nachfrage. Als Hauptkonjunkturrisiken werden, wie auch in den letzten Jahren, der zunehmende Fachkräftemangel genannt sowie das Wiederaufflammen der Eurokrise durch den Budgetstreit zwischen Italien und der EU-Kommission, überzogene Lohnabschlüsse sowie die Risiken eines ungeordneten Brexits.

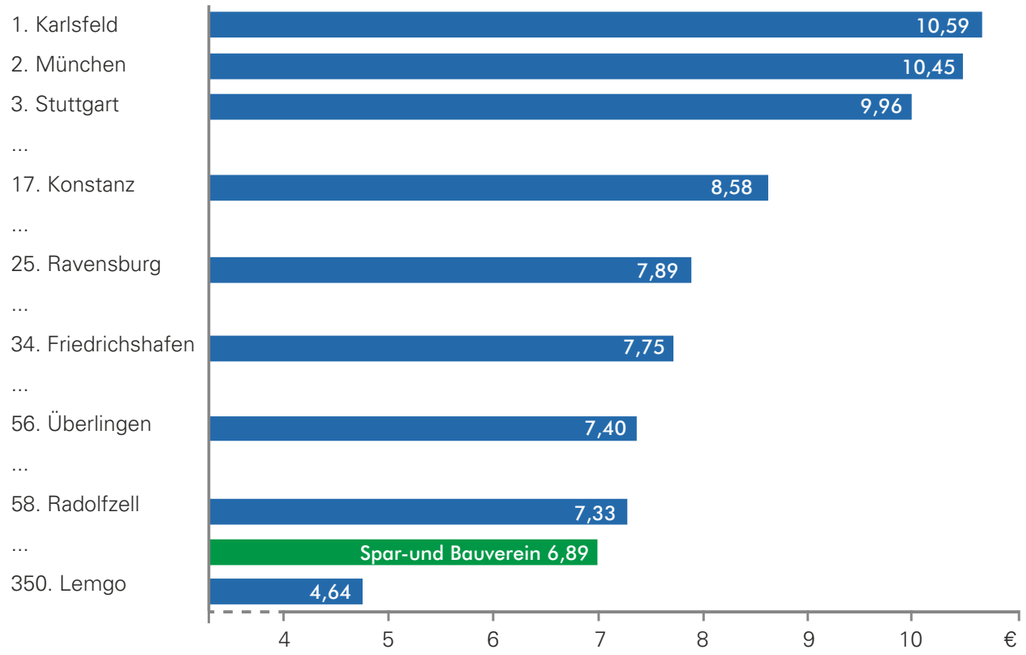
Alle diese mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen erhöhten weiterhin den Nachfragedruck auf Anlagen in Immobilien, insbesondere im Landkreis Konstanz. Investoren aus allen Bevölkerungsschichten suchen gleichermaßen nach Immobilien im Konstanzer Stadtgebiet. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer aus der gesamten Bundesrepublik an. Der Nachfragedruck in allen Preissegmenten ist ungebrochen hoch. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment, wie schon in den vergangenen Jahren, sehr stark.

Diese Angaben bilden allerdings nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigen Betrachtung, insbesondere im Bodenseeraum und im Ballungsgebiet Konstanz, zeigen sich deutliche regionale Unterschiede.

Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



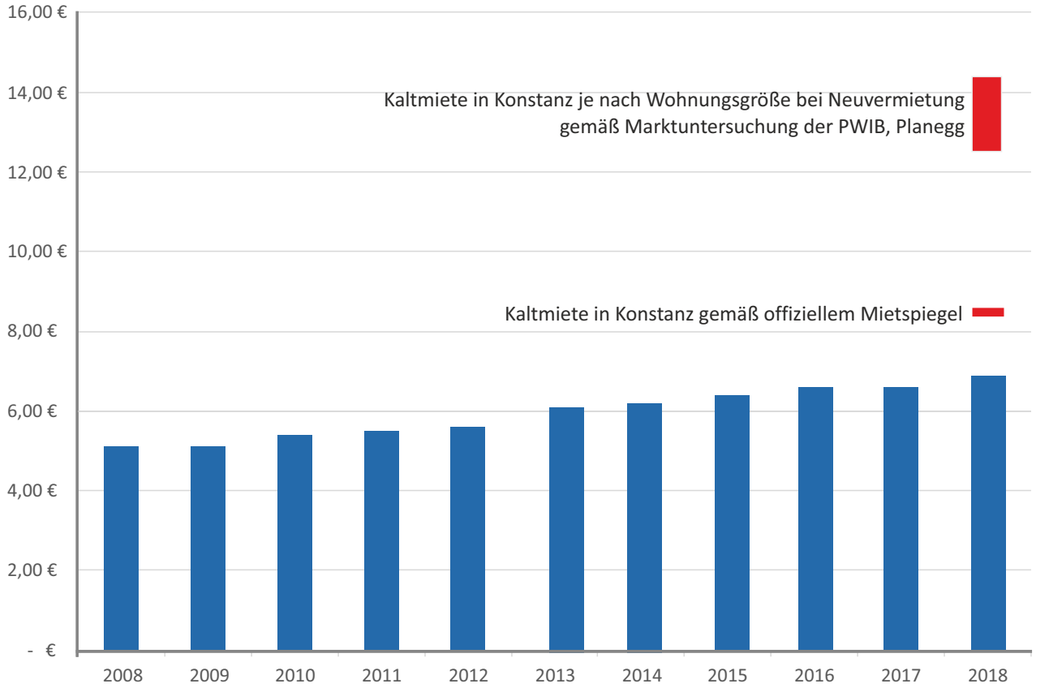
Mietspiegelindex deutsche Städte
Kaltmiete in Euro/Quadratmeter (Zahlen gerundet)



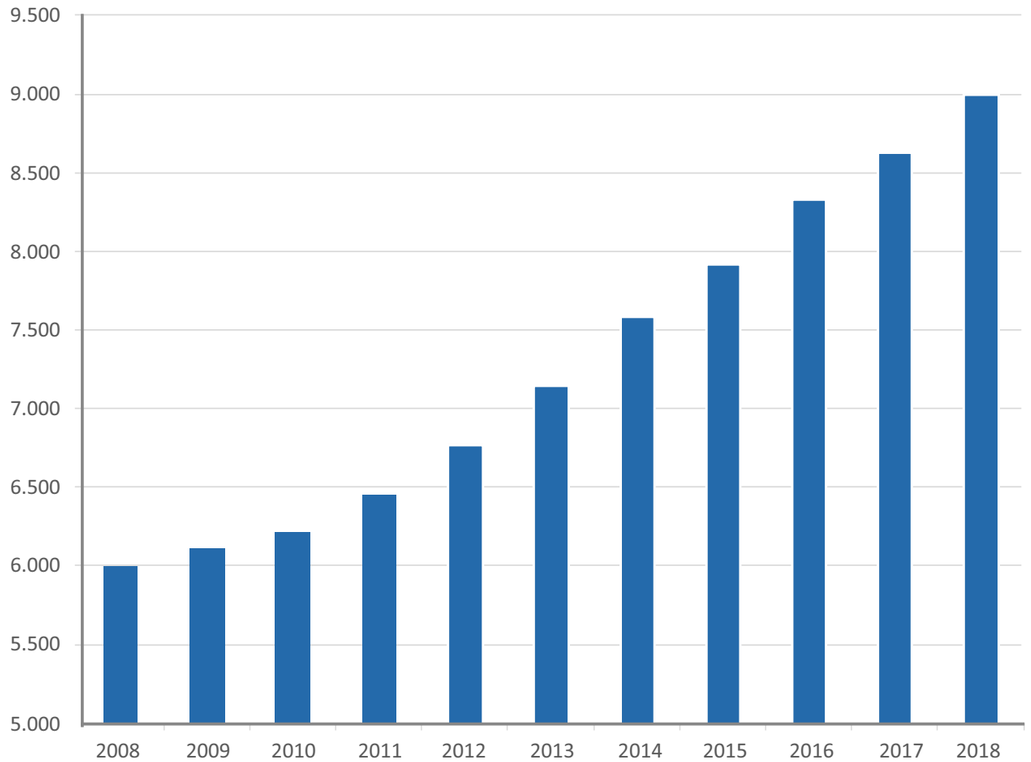
Quelle: F+B Mietspiegelindex 2018.

Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK

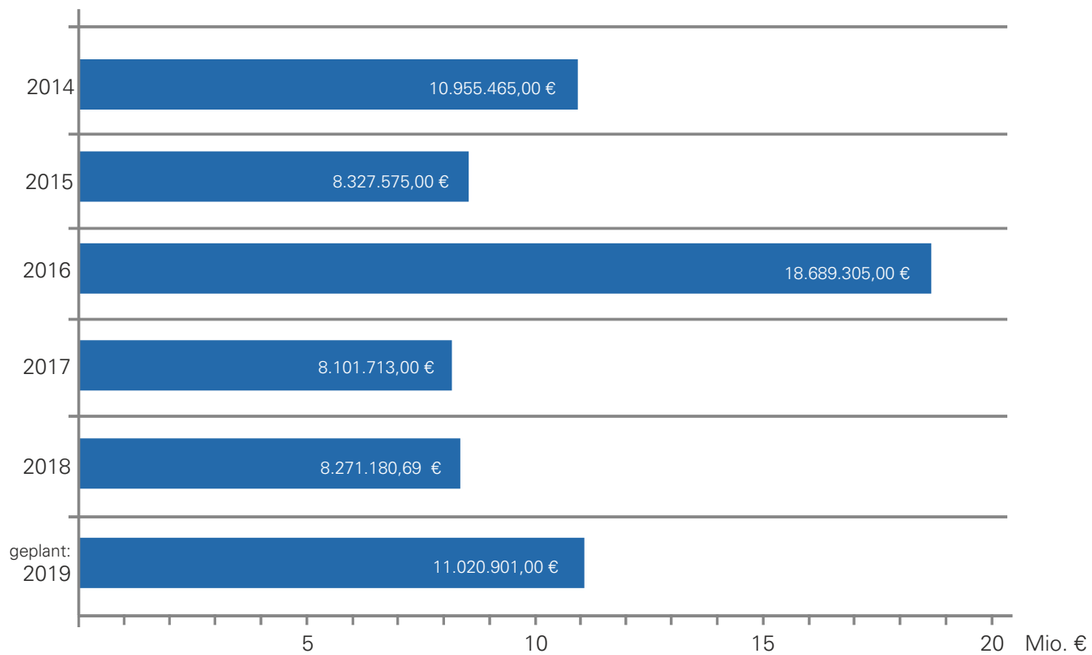
(ohne Gewerbeeinheiten)



Mitgliederzahl



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



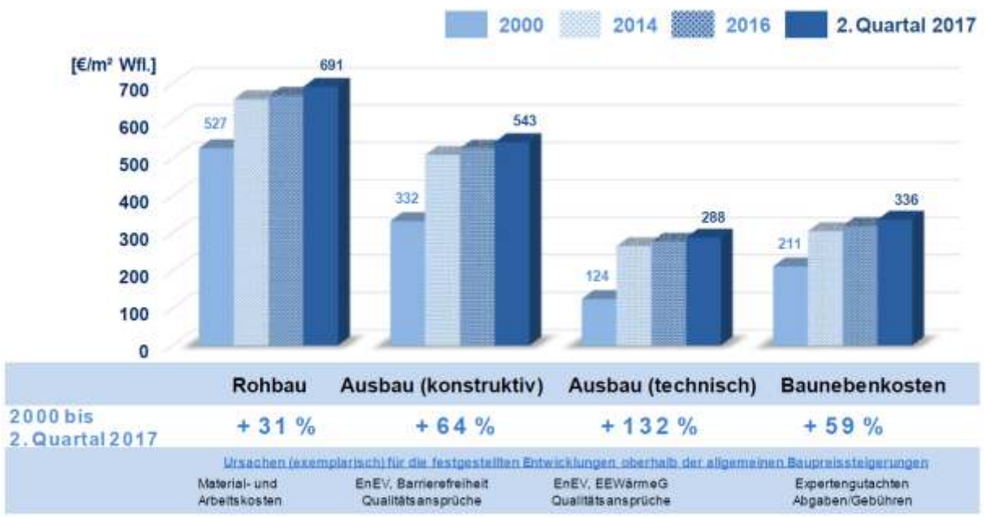
Tätigkeit unseres Unternehmens

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet.

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft die Vermietung, die Verwaltung und die 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 Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese dient auch der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem ansonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt. Mit über 8 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum ist der Spar- und Bauverein allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor in unserer Region.

Unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte, energieeffiziente, zukunftsweisende und damit ständig wertsteigernde Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände zu erreichen. Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den in Teilabschnitten fertiggestellten Großsanierungen der Objekte Wallgutstraße/Schobuliweg, Schwaketenstraße, Erich-Bloch-Weg und Austraße eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen und planmäßig durchgeführt.

Entwicklung in den Leistungsbereichen Rohbau, konstruktiver Ausbau, technischer Ausbau und Baunebenkosten vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017



Quelle: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, ARGE e. V./Pestel Institut e. V.

Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserweiterungen

Nach einer Bauzeit von rund 14 Monaten wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus auf genossenschaftseigenem Boden im Erich-Bloch-Weg fertiggestellt, und die zehn familiengerechten Wohnungen konnten den neuen Mietern übergeben werden.

Das in einer zeitgemäßen, modernen, sich der Umgebungsform anpassenden Architektur erstellte Haus verfügt über klar strukturierte 2- bis 4-Zimmerwohnungen. Des Weiteren wurde erstmals in Konstanz in Zusammenarbeit mit der Spitalstiftung und der Altenberatungshilfe der Stadt Konstanz eine 8-Zimmer-Wohngemeinschaft zur ambulanten Betreuung pflegebedürftiger Menschen eingerichtet. Durch den Einbau zweier Blockheizkraftwerke werden sowohl der Neubau als auch die Bestandsobjekte nach den neuesten energetischen Anforderungen an regenerative Energien zentral versorgt. Damit wird in den folgenden Jahren eine CO_2-Einsparung von rund 54 Tonnen jährlich erreicht werden.

Im Zuge des Neubaus im Erich-Bloch-Weg wurden an den bestehenden acht Mehrfamilienhäusern sämtliche Fassaden, Balkonbrüstungen und Treppenhäuser sowie Teile der Außenanlage saniert. Ebenso wurde die bestehende Großtiefgarage um weitere Stellplätze auf 72 Plätze erweitert und von Grund auf umfangreich saniert. Die Gesamtinvestitionen in diese Quartiersentwicklung mit nun insgesamt 74 Wohnungen inklusive des Neubaus beliefen sich auf rund 3,8 Mio. EUR.

Erich-Bloch-Weg

8 Gebäude

4.800 m²
Wohnfläche

61 PKW-,
4 Krad-Plätze

28.214 m³
umbauter
Raum

4.575 m²
Fassadenfläche

7.331 m²
Geschossfläche

Davon 1.929 m²
Fensterfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Bestand Erich-Bloch-Weg 6–12

1 Gebäude

970 m²
Wohnfläche

112 t
verbauter Stahl

4.985 m³
umbauter
Raum

7 PKW-
Plätze

735 m²
Fassadenfläche

1.688 m²
Geschossfläche

835 m³
verbauter Beton

Davon 255 m²
Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Neubau Erich-Bloch-Weg

Austraße

Im Rahmen der planmäßigen Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts in der Austraße wurden erneut zwei Mehrfamilienhäuser instand gesetzt, renoviert und modernisiert. Neben einer Grundleitungs- und Dachsanierung wurden Kellerdecken und Speicherböden gedämmt, Fenster inklusive der Klappläden, Wohnungs- und Hauseingangstüren ersetzt und die Fassaden und Treppenhäuser erneuert; ebenfalls wurden die Zuwege neu angelegt.

Im Spätherbst 2017 begannen wir mit der Großsanierung und dem Dachgeschossausbau zur Schaffung neuen Wohnraums in unseren Gebäudekomplexen Schobuliweg 4–10 und Wallgutstraße 16–18, die wir mit einer Gesamtinvestition von über 7 Mio. EUR in drei Bauabschnitten bis Ende 2019 abschließen werden. Bereits im Sommer 2018 konnten die ersten vier lichtdurchfluteten Neubauwohnungen an die neuen Mieter übergeben werden.

Insgesamt entstehen durch die Maßnahme 60 barrierearm zu erreichende Wohnungen in Bestlage von Konstanz. Auch hier konnten wir durch die neu installierte zentrale, moderne Heizungsanlage eine Reduzierung des CO_2-Ausstoßes in Höhe von ca. 100 Tonnen jährlich erreichen.

Diese Einsparung entspricht dem CO_2-Gehalt von 58.500 Litern Diesel. Damit könnte ein Auto bei einem Verbrauch von 6 l/100 km ca. 975.000 km, also etwa 24 Mal, um die Erde fahren. Mit dieser Maßnahme tragen wir zur Senkung der Nebenkosten bei und

6 Gebäude

4.300 m^2 Wohnfläche

3.905 m^2 Fassadenfläche

23.190 m^3 umbauter Raum

8.220 m^2 Geschossfläche

Davon 765 m^2 Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Schobuliweg 4–10/zur Wallgutstraße 16–18

leisten einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Bestandsgebäude Wallgutstraße 16–18 wurden technisch wie energetisch auf den aktuellen Stand gebracht, unter anderem durch die Erneuerung sämtlicher Versorgungsleitungen, Fenster und sanitärer Einrichtungen sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems. Pünktlich vor Weihnachten ist es uns gelungen, im zweiten Bauabschnitt die ebenfalls von Grund auf renovierten und energetisch sanierten Bestandswohnungen im Schobuliweg 8–10 weitestgehend fertigzustellen und die Häuser von den Gerüsten zu befreien. Die dort entstehenden vier neuen Dachgeschosswohnungen wurden im Februar 2019 an die Mieter übergeben. Nahtlos wurde dann mit dem letzten Gebäudekomplex, Schobuliweg 4–6, begonnen.

Eines unseres ältesten und markantesten Gebäude, An der Linde 1–5 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 der Brüstungselemente fand eine komplette Sanierung der Fassade und des Dachstuhls statt. Das Dach selbst wurde – wie zuletzt vor knapp 100 Jahren – neu mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Im Zuge des Umbaus konnten wir durch den Teilausbau einer freien Mansarde zusätzlichen Wohnraum schaffen.

An der Linde

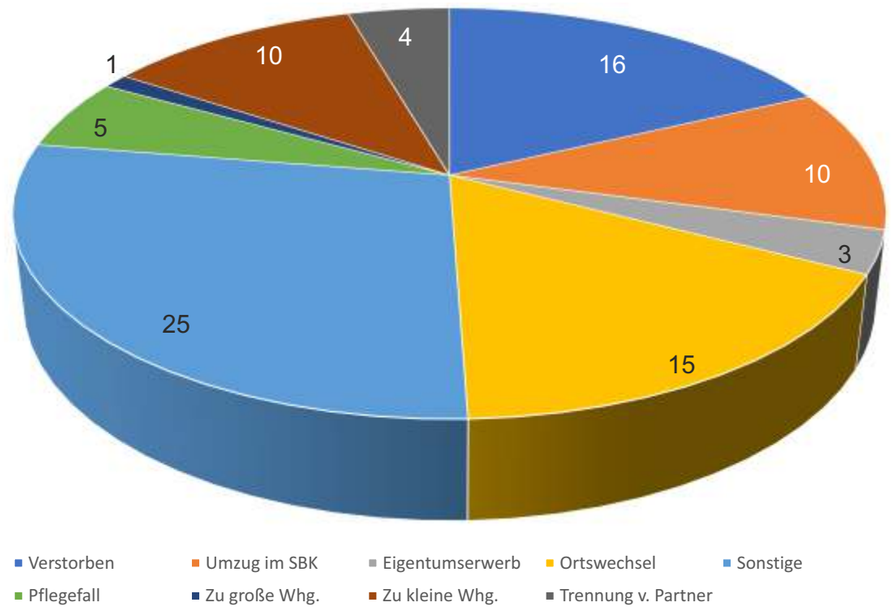
8
GER
15
GER
15
H9

Modernisierung/Renovierung/ Instandhaltung

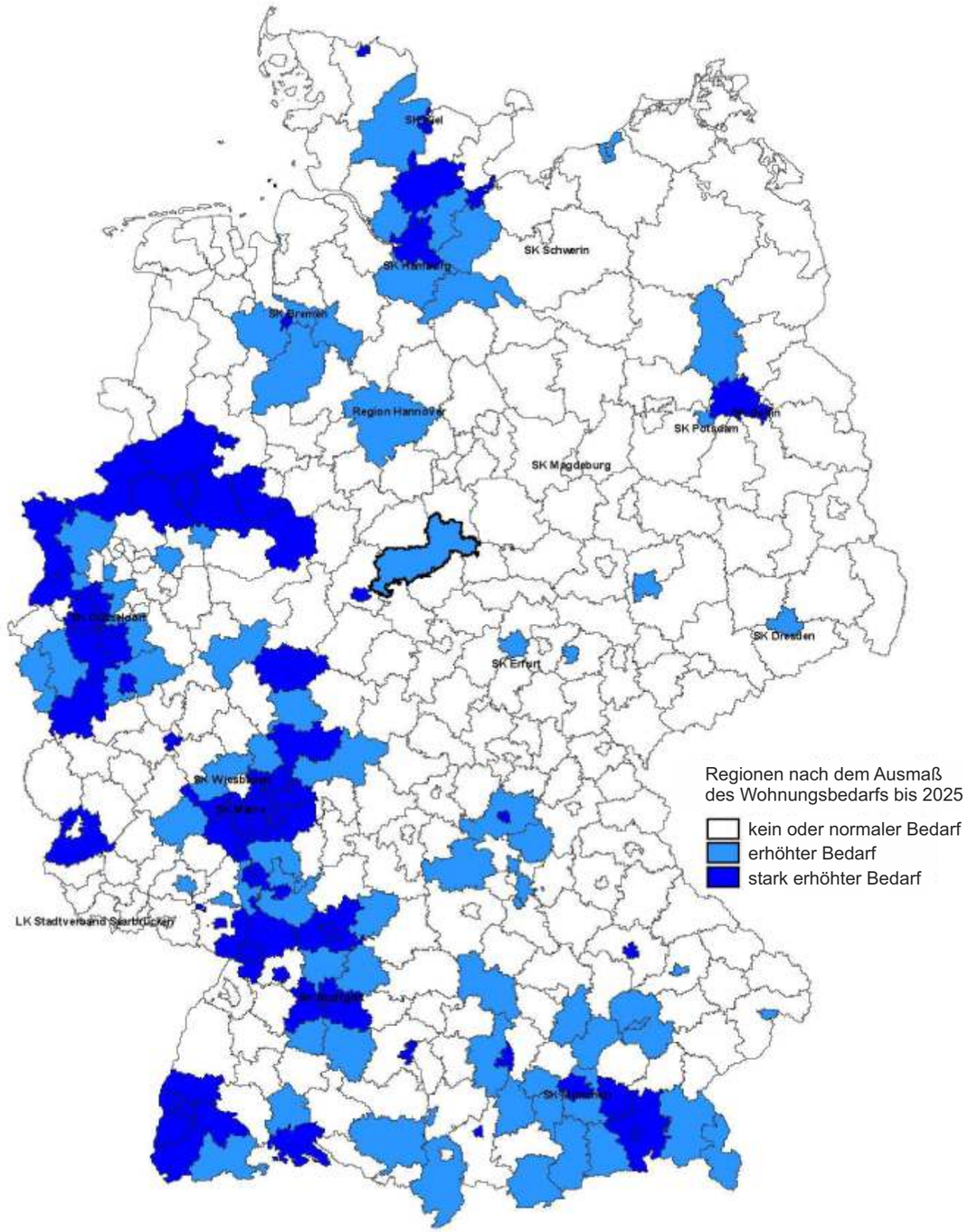
Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor unsere zentralen Aufgaben. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können. In 2018 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden abgewickelt. Die enorme Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Wohnungen 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 unattraktiv werden würde. So werden wir auch weiterhin den von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserungen des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Trotz Gesamtinvestitionen seit 2012 von rund 110 Mio. EUR in Neubauten und Bestände und eines Zuwachses von rund 370 Wohneinheiten, teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt, dürften wir mit einer Durchschnittsmiete von 6,89 EUR pro m² weiterhin einer der günstigsten privaten Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Kündigungsgründe 2018 (absolute Zahlen)



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG



Regionen mit stark erhöhtem Wohnungsbedarf bis 2025

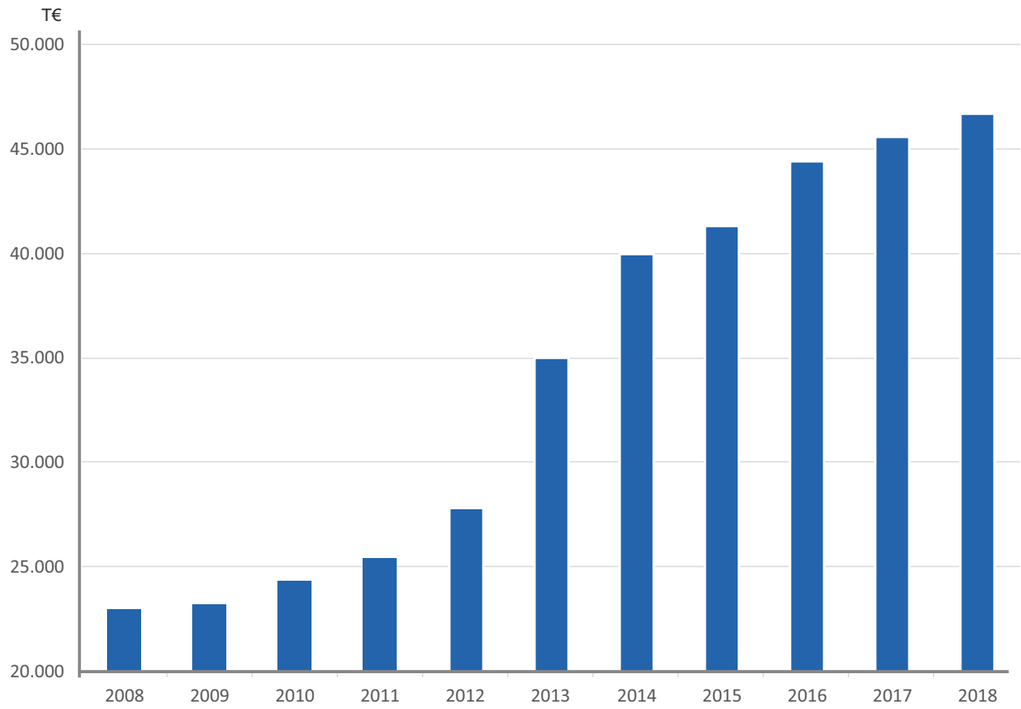
Quelle: Deutschlandstudie 2019/Prof. Tichelmann TU Darmstadt & Pestel Institut.

Spareinrichtung

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Einlagen zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren, trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus, von den vergleichbar attraktiven Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnungsbaugenossenschaften 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 eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung positiv. Mit über 7.500 Sparern, verteilt auf 9.570 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,2 Mio. EUR auf nunmehr knapp 47 Mio. EUR an.

Entwicklung der Spareinlagen



Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft sowie ihrer eigenen Bestände – den Objekten St.-Gebhard-Platz 24–30/ Zähringerplatz 2 sowie Berchenstraße 57 – war die SBK Wohnbau GmbH in der Vergangenheit für das Bauträgergeschäft in unserem Verbund zuständig. Nach den nicht unerheblichen Gewinnbeiträgen aus diesem Geschäftsfeld in den vergangenen Jahren stellte sich die Suche nach geeigneten Grundstücken im Berichtszeitraum aus vielerlei Gründen als schwierig dar, sodass aktuell kein weiteres Bauvorhaben ansteht.

Die ursprünglich durch die SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf fünf Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements sowie sich erheblich positiv auswirkende Regel- und Sondertilgungen sowie Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen konnte unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus die Wirtschaftlichkeit weiter gesteigert werden.

Solche Optimierungen trugen insgesamt ganz erheblich zur Steigerung der Rendite sämtlicher Eigenobjekte in unseren Tochterunternehmen bei. Im Berichtszeitraum wurde eine Wohneinheit im Objekt Hegaustraße 7 in Radolfzell, die durch Mieterwillen frei geworden war, gewinnbringend veräußert.

Bei den im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen Objekten wurde neben dem kompletten Aufmaß, das zu einer nicht unerheblichen Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der Fläche bei Erwerb führte, die Abgeschlossenheitsbescheinigung erwirkt und eine Teilungserklärung erstellt. Für sämtliche fünf Objekte sind ebenfalls Planungen zur CO_2-Minderung in Form einer zentralen Versorgung durch ein BHKW im Gange.

Die Ende 2013 neu aufgenommene Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“, die Mitgliedern, Mietern und allen Immobilienbesitzern die Möglichkeit bietet, ihre Objekte kompetent durch uns verwalten zu lassen, entwickelt sich weiterhin positiv. Die zum Jahresende unter Vertrag stehenden Verwaltungen inkl. der Eigenbestände unserer Töchter stiegen auf über 1.000 Einheiten an. Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene Handwerkerservice erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag. Zusätzlich zu den Kosteneffekten trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit aufgrund des Einsatzes eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbunds zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

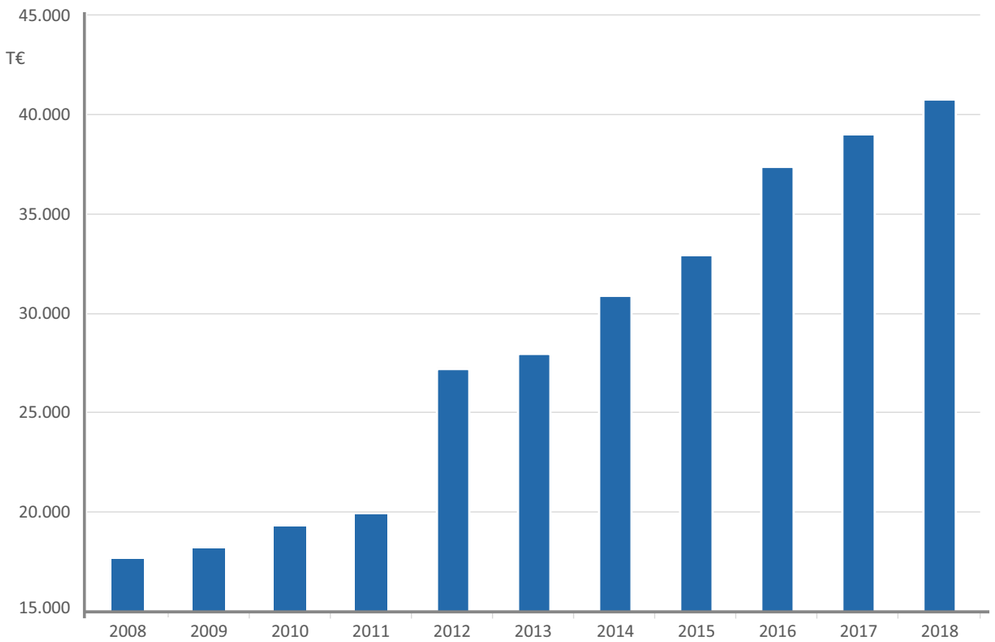
Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, und der 15%igen indirekten Beteiligung an der Firma bi bodenseeimmo gmbh sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS Städtebau Bodensee-Hegau mit 17 % beteiligt. Sämtliche Beteiligungen konnten im Berichtszeitraum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

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten erneut eine Ausschüttung in Höhe des steuerlich maximal sinnvollen Betrags an die Genossenschaft, um dort einerseits das Mietniveau weiterhin so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterführen zu können.

Ertragslage

	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.916	3.772	144
Energielieferung, sonst. Leistungen	95	67	28
Kapitaldienst	-76	-38	-38
Summe der Deckungsbeträge	3.935	3.801	134
Verwaltungsaufwand	2.238	2.195	43
Betriebsergebnis	1.697	1.606	91
Übrige Rechnung	88	70	18
Jahresüberschuss	1.785	1.676	109
Einstellung in Rücklagen	1.510	1.406	104
Bilanzgewinn	275	270	5

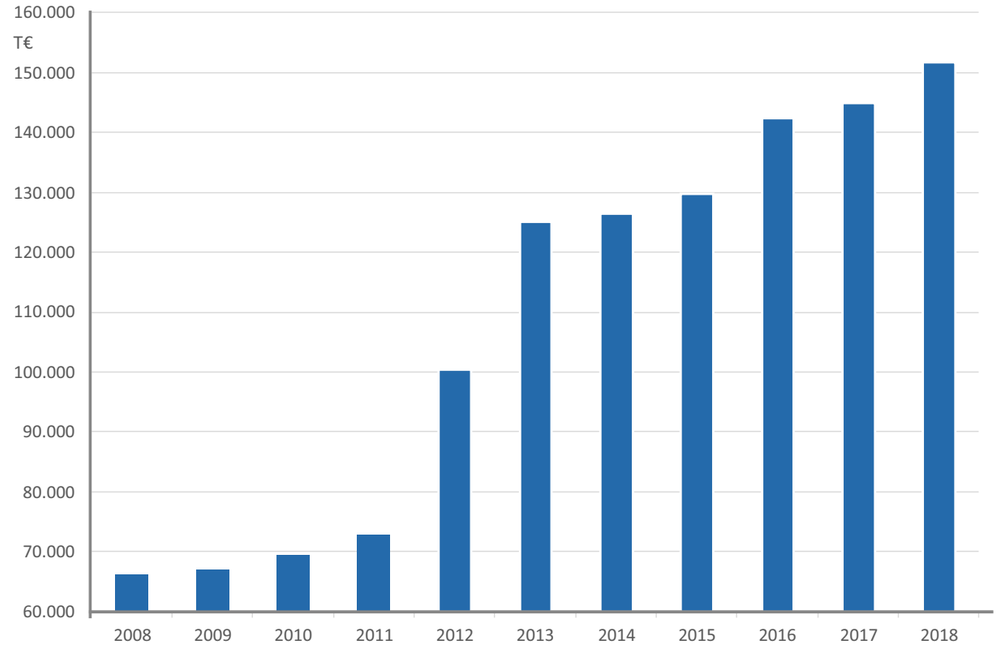
Eigenkapital im Verbund (nicht konsolidiert)



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	23,6	23,6	23,2
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	6,3	6,3	6,5
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	6,4	5,7	7,5
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,9	10,0	9,5
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	14,7	16,7	18,4
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge)	5.086	4.935	5.026

Bilanzsumme im Verbund (nicht konsolidiert)



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen wuchs um 3,1 Mio. EUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung des Neubauvorhabens Erich-Bloch-Weg, verbunden mit der Sanierung und Erweiterung der dortigen Großtiefgarage, den Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Objekte Schobuliweg 4–10/Wallgutstraße 16/18, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR. Die flüssigen Mittel stiegen um TEUR 4.063 auf TEUR 8.511 trotz hoher Tilgungen von Bankdarlehen, Sondertilgungen bei Versicherungsnehmern und des Einsatzes von Eigenkapital bei diversen Bauvorhaben. Bei einem Anstieg der Bilanzsumme von 7,1 Mio. EUR auf rund 119,4 Mio. EUR konnte die Eigenkapitalquote dennoch aufgrund der Einstellung von 1,5 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen bei 23,6 % gehalten werden.

Saldiert mit den Tilgungen erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 4,6 Mio. EUR. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Neukreditaufnahme öffentlicher Förderkredite für unsere Neubaumaßnahmen, die energetischen Sanierungsmaßnahmen unserer Bestände sowie die Ausnutzung von Sonderprogrammen im Bereich „altersgerecht und energieeffizient sanieren“ zurückzuführen. Hierfür erhielten wir nicht unerhebliche Tilgungszuschüsse.

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

Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 595 TEUR auf nunmehr 12 Mio. EUR, das Rohergebnis um weitere 217 TEUR auf 7,5 Mio. EUR – nach einer Steigerung um 123 TEUR im Vorjahr – erhöht werden. Die weiteren Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr resultierten u. a. aus den gestiegenen anteiligen Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie den moderaten, lediglich einem gewissen Inflationsausgleich entsprechenden, anteiligen Mieterhöhungen im Berichtszeitraum. Der Personalaufwand reduzierte sich geringfügig um TEUR 3 trotz Tarifanpassungen sowie erneut notwendiger erheblicher Anpassung und Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase.

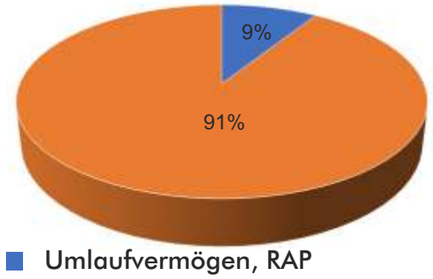
Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden im Verbund erneut überdurchschnittliche Mittel in Höhe von 36,98 EUR pro m² Wohnfläche (inkl. aktivierter Leistungen) aufgewandt. Im Vorjahr betrugen die Investitionen rund 28,77 EUR pro m² Wohnfläche. Sowohl die wirtschaftliche Lage als auch insbesondere die Ertragslage beurteilen wir als gut.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen werden generell langfristig gesichert. Die Sparanlagen sind mit Kündigungsfristen von drei bis 48 Monaten ausgestattet. Bei der Sondersparform ist eine Kündigungssperrfrist von drei bis 60 Monaten vorgeschaltet.

Alle unsere Aktivitäten führten zu einem EBITDA von TEUR 5.086 und einem nochmals um TEUR 110 erhöhten Jahresüberschuss von TEUR 1.786. Sparsames Wirtschaften bei allen Aufwandspositionen, Optimierungen im Bereich des Objektmanagements sowie gesteigerte Umsatzerlöse ohne Verkäufe aus dem Anlagevermögen trugen zu diesem Jahreserfolg bei.

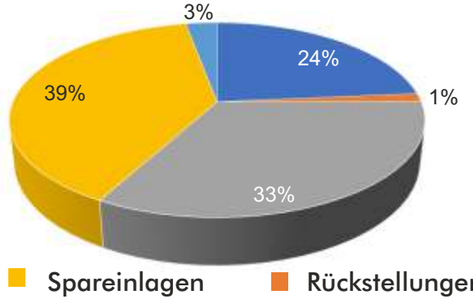
	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	108.559	90,9	105.508	94,6	3.051
Umlaufvermögen, RAP	10.887	9,1	6.874	5,4	4.013
Gesamtvermögen	**119.446**	**100,0**	**112.382**	**100,0**	**7.064**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.135	6,0	7.001	6,4	134
Rücklagen	20.745	17,4	19.228	16,6	1.517
Bilanzgewinn	275	0,2	270	0,2	5
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	1.611	1,3	1.449	1,2	162
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	39.487	33,1	34.896	31,8	4.591
Spareinlagen	46.732	39,1	45.605	41,3	1.127
Sonstige, andere Verbindlichkeiten, RAP	3.461	2,9	3.933	2,5	-472
Gesamtkapital	**119.446**	**100,0**	**112.382**	**100,0**	**7.064**

Aktiva 31.12.2018



Umlaufvermögen, RAP
Anlagevermögen

Passiva 31.12.2018



Spareinlagen
Rückstellungen
Verbindlichkeiten Kreditinstitute/-geber
Sonstige Verbindlichkeiten, RAP
Eigenkapital

Chancen und Risiken

Auch im Berichtszeitraum setzte die Genossenschaft die seit Jahren anhaltende positive Entwicklung fort. Die soliden Vermögens- und Finanzstrukturen konnten weiter ausgebaut und die vorjährigen Ergebnisse noch einmal übertroffen werden.

Die Mieten werden bei uns seit jeher nicht durch die Mietpreisbremse, sondern durch eigens für unser Haus aufgestellte Grundsätze auf niedrigem Niveau gehalten. In dem 2017 turnusgemäß aktualisierten 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.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Töchtern – dennoch zeitnah erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. die Bereiche 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 ihnen ggf. gegengesteuert werden.

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 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 und zur Nachhaltigkeit
- Personelle Maßnahmen (Besetzung, Qualifikation, Motivierung, Zufriedenheit)

Aufgrund dieser umfangreichen Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir 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.

Bedenken könnten für Wohnungsbaugenossenschaften generell darin bestehen, dass die Mieter der Wohnungen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können.

Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region sowie 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.

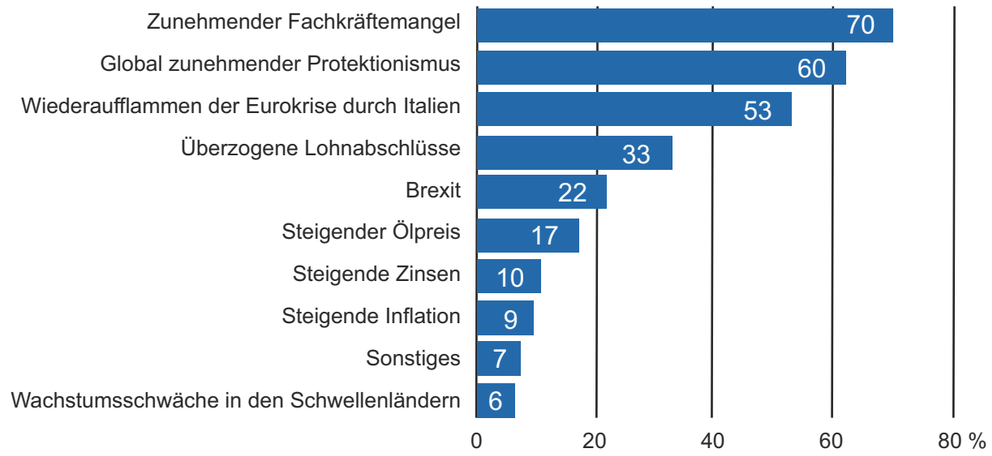
Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inkl. des von uns in den letzten Jahren favorisierten Ausbaus von Dachgeschossen – konsequent weiter voranzutreiben. Dabei legen wir Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, das unseren Mitgliedern und Mietern ein modernes,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

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist wie bisher am 14.6.2018 durch die Volksbank eG Konstanz in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings (BVR) bestätig worden. Durch die insgesamt beschriebenen markttechnischen Entwicklungen gehen wir von einer weiteren Steigerung unserer bereits erheblich vorhandenen stillen Reserven in unseren Objekten aus.

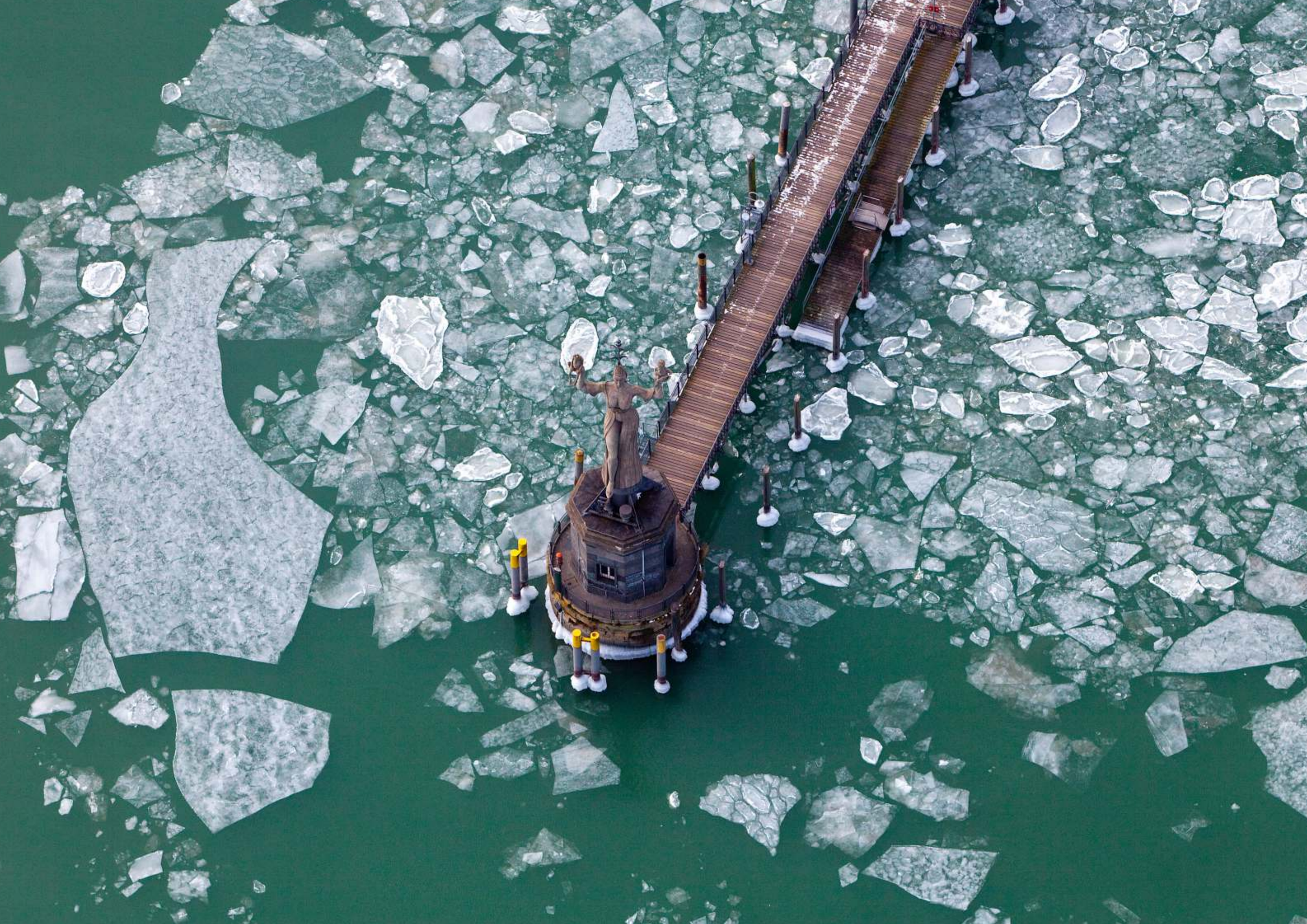
Für unsere Neubauten sowie die energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten zeitnah das Zinsänderungsrisiko, insbesondere auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung sowie die vorhandenen diversen langfristigen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

Gefahren aus Zahlungsstromschwankungen existieren aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen bzw. der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen nicht. Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skonti-Zahlungen wurden konsequent genutzt.

Konjunkturrisiken
Was sind aus Ihrer Sicht die größten Risiken für die deutsche Konjunktur?



Quelle: ifo Managerbefragung Dezember 2018.



Prognose

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 2019 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen der jährlich stattfindenden Klausurtagung umfänglich über das vergangene Jahr der Genossenschaft und der Verbundunternehmen berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 genehmigt.

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 miteinbezogen.

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. 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 Baumaßnahmen weiterhin aktiv neue zu planen und zu realisieren.

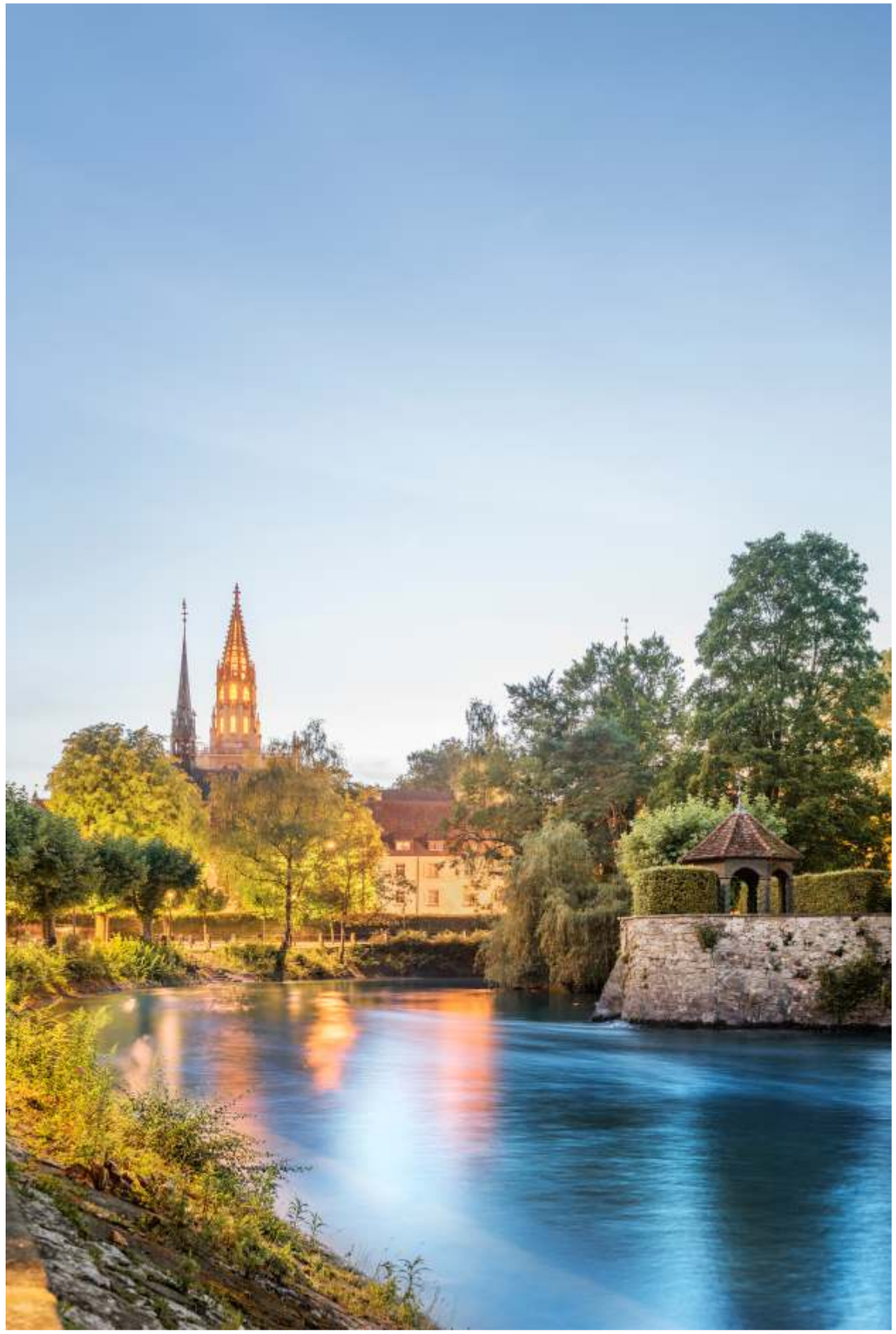
Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands fortsetzen, wobei wir wiederum verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

Auch für das Jahr 2019 planen wir den gestiegenen Umsatzerlösen angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verbund, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals in der Genossenschaft. 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.

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.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen wie auch der Verbundebene insgesamt wurden für 2019 realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahresplanung sowohl einzeln als auch gesamtheitlich fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere daraufhin abgestellten aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen sowie die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben unserer Genossenschaft erfüllen zu können.

Wir werden auch in 2019 das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – beobachten und im Rahmen unseres aktiven Zins- und Laufzeitenmanagements zeitnah und angemessen darauf reagieren. Durch umfangreiche Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir 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. 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 sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.



Dank

Das gesamte Team des Spar- und Bauvereins stellt sich täglich der Aufgabe, lebenswerten, bezahlbaren und energetisch effektiven Wohnraum bereitzustellen. Es meistert dabei den Spagat zwischen Mitgliederförderung und Herausforderungen wie massiv gestiegenen Baukosten, einer Flut von Gesetzen und Verordnungen sowie dem Fehlen bebaubarer Grundstücke. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, Umsetzungsideen und Strategien bestätigt heute wie vor über 120 Jahren die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener Geschwindigkeit wandeln und immer neue Herausforderungen Antworten fordern, 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 ebenfalls den Vertretern, allen Mitgliedern sowie allen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und für uns eintreten. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, die hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

R. Buser W. Lang

Das Team der Genossenschaft

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Bericht des Aufsichtsrats

Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 122 ihres Bestehens positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr 2018 konnte wiederum mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt konnten die Chancen genutzt werden, Mehrwerte für die Mitglieder unserer Genossenschaft zu generieren.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer konstituierenden sowie mehreren Ausschuss-Sitzungen und Klausuren wurden alle sich hieraus ergebenden Themen behandelt und alle infolgedessen erforderlichen Beschlüsse gefasst. Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne wurden in Abstimmung auf das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm ausgearbeitet. Eine Gefährdungsanalyse im Zuge des strategischen Risikomanagements fungiert als Frühwarnsystem.

Bei einer Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Art, Umfang und Ausrichtung des Förderauftrags zugunsten der Mitglieder der Genossenschaft und die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik entwickelt und festgelegt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Der SBK ist in allen wichtigen Bereichen gut positioniert und verfügt über eine solide betriebswirtschaftliche Basis.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2018 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 3.12. bis 7.12.2018 prüfungsvorbereitend und vom 4.3. bis 15.3.2019 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss 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 nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Dem Bericht des Vorstands schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss 2018 festzustellen den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2018 zu erteilen. Festgehalten werden muss, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorstand im Jahr 2018 durchweg positiv war. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2018 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat nach der Abschlussbesprechung am 14.3.2019 zu.

Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter am 6. Juni 2019,

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 274.621,29

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 178.552,38 und

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.332.344,00.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 178.552,38 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.332.344,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 274.621,29) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2019

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.220,25	13.972,13
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.457.360,18		87.647.451,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.484.728,98		3.546.994,12
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	185.239,40		203.763,34
Technische Anlagen	679.610,48		781.414,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.380,51		368.369,70
Anlagen im Bau	0,00		1.692.787,81
Bauvorbereitungskosten	189.964,98		61.238,38
		97.376.396,34	94.321.130,87
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		2.500,00
		11.172.500,00	11.172.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**108.559.116,59**	**105.507.603,00**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.121.821,42		2.122.607,14
Andere Vorräte	67.516,44		51.421,99
		2.189.337,86	2.174.029,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.567,24		22.084,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.071,94		27.684,30
Sonstige Vermögensgegenstände	58.860,55		202.644,46
		110.499,73	252.412,84
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		8.510.873,47	4.447.459,00
Rechnungsabgrenzungsposten		76.648,00	0,00
Bilanzsumme		**119.446.475,65**	**112.381.503,97**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.200,00		126.000,00
der verbleibenden Mitglieder	7.015.688,82		6.865.532,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.900,00		9.900,00
		7.134.788,82	7.001.432,37
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 711,18 (€ 2.367,63)			
Kapitalrücklage		101.844,80	95.164,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 178.552,38 (€ 167.610,00)	3.429.651,63		3.251.099,25
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.332.344,00 (€ 1.238.508,00)	15.091.985,00		13.759.641,00
		20.643.497,94	19.132.601,56
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.785.517,67		1.676.098,67
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.510.896,38	274.621,29	1.406.118,00
Eigenkapital insgesamt		**28.154.752,85**	**26.499.179,40**
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	1.052.206,00		949.108,00
Sonstige Rückstellungen	558.470,00		500.125,00
		1.610.676,00	1.449.233,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.968.553,21		29.876.115,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.517.719,49		5.020.233,02
Spareinlagen	46.731.803,36		45.605.122,02
Erhaltene Anzahlungen	2.461.982,13		2.310.740,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	748.175,95		1.390.269,98
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 56.492,08 (€ 80.737,66)	220.187,68		190.449,75
		89.648.421,82	84.392.931,26
Rechnungsabgrenzungsposten		32.624,98	40.160,31
Bilanzsumme		**119.446.475,65**	**112.381.503,97**

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018–31.12.2018

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.786.501,03		11.204.969,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	218.919,70	12.005.420,73	205.211,32
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-785,72	64.837,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.800,00	3.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		105.388,88	92.983,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.565.167,48		4.223.943,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.681,04	4.579.848,52	29.599,53
Rohergebnis		**7.534.975,37**	**7.317.858,70**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.234.251,29		1.254.242,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 29.051,50 (€ 22.313,10)	259.728,90	1.493.980,19	243.134,01
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.154.930,85	2.004.674,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		638.914,02	617.999,42
Erträge aus Beteiligungen	100.000,00		100.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-2.396,00	97.704,00	-2.609,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.277.913,22	1.345.699,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	15,82
Ergebnis nach Steuern		2.066.925,27	1.949.583,80
Sonstige Steuern		281.407,60	273.485,13
Jahresüberschuss		1.785.517,67	1.676.098,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.510.896,38	1.406.118,00
Bilanzgewinn		**274.621,29**	**269.980,67**

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. 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 € 800,00 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.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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€ 175.

Die Spareinlagen gliedern sich in:		31.12.2018	31.12.2017
Kündigungsfrist von 3 Monaten		44.757.594,31	44.223.362,05
davon			
- Festzinssparen	5.848.735,57	(7.436.413,98)	
- Wachstumssparen	21.678.591,16	(21.103.954,29)	
- Bonussparen	2.867.333,78	(2.387.666,89)	
- Flexi-Sparen	2.162.187,87	(1.904.878,48)	
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten		1.974.209,05	1.381.759,97
Gesamt		46.731.803,36	45.605.122,02

()=Vorjahreszahlen

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

Verbindlichkeiten in Euro	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.968.553,21	1.338.863,56 (1.193.030,78)	7.423.348,12 (5.246.971,95)	26.206.341,53 (23.436.113,12)	34.968.553,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.517.719,49	549.534,14 (173.088,53)	1.337.088,87 (947.780,06)	2.631.096,48 (3.899.364,43)	4.517.719,49	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.461.982,13	2.461.982,13 (2.310.740,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	748.175,95	748.175,95 (1.390.269,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	220.187,68	220.187,68 (190.449,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	42.916.618,46	**5.318.743,46** (5.257.579,68)	**8.760.436,99** (6.194.752,01)	**28.837.438,01** (27.335.477,55)	**39.486.272,70**	**GPR**

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 119.641,75 (Vorjahr € 87.044,90) sowie ein Zinsertrag von € 142,00 (Vorjahr € 186,00).

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€ 50).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2018 auf € 269.343,30 (Vorjahr € 247.123,62).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 2.672. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2019 fällig.

Demgegenüber stehen noch nicht valutierte Kreditzusagen in Höhe von T€ 150.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen, mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041 bzw. 2081, in Höhe von derzeit jährlich T€ 319.

Arbeitnehmer:

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

Mitgliederbewegung:

Anfang 2018	8.636
Zugang 2018	508
Abgang 2018	139
Ende 2018	9.005

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 150.156,45.

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
Winfried Lang	Bankkaufmann, ab 01.01.2018	

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 20. Februar 2019

Der Vorstand:

R. Buser W. Lang

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern

angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 15. März 2019

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

gez.	gez.
Vogel Wirtschaftsprüfer	Schwärzle Wirtschaftsprüfer