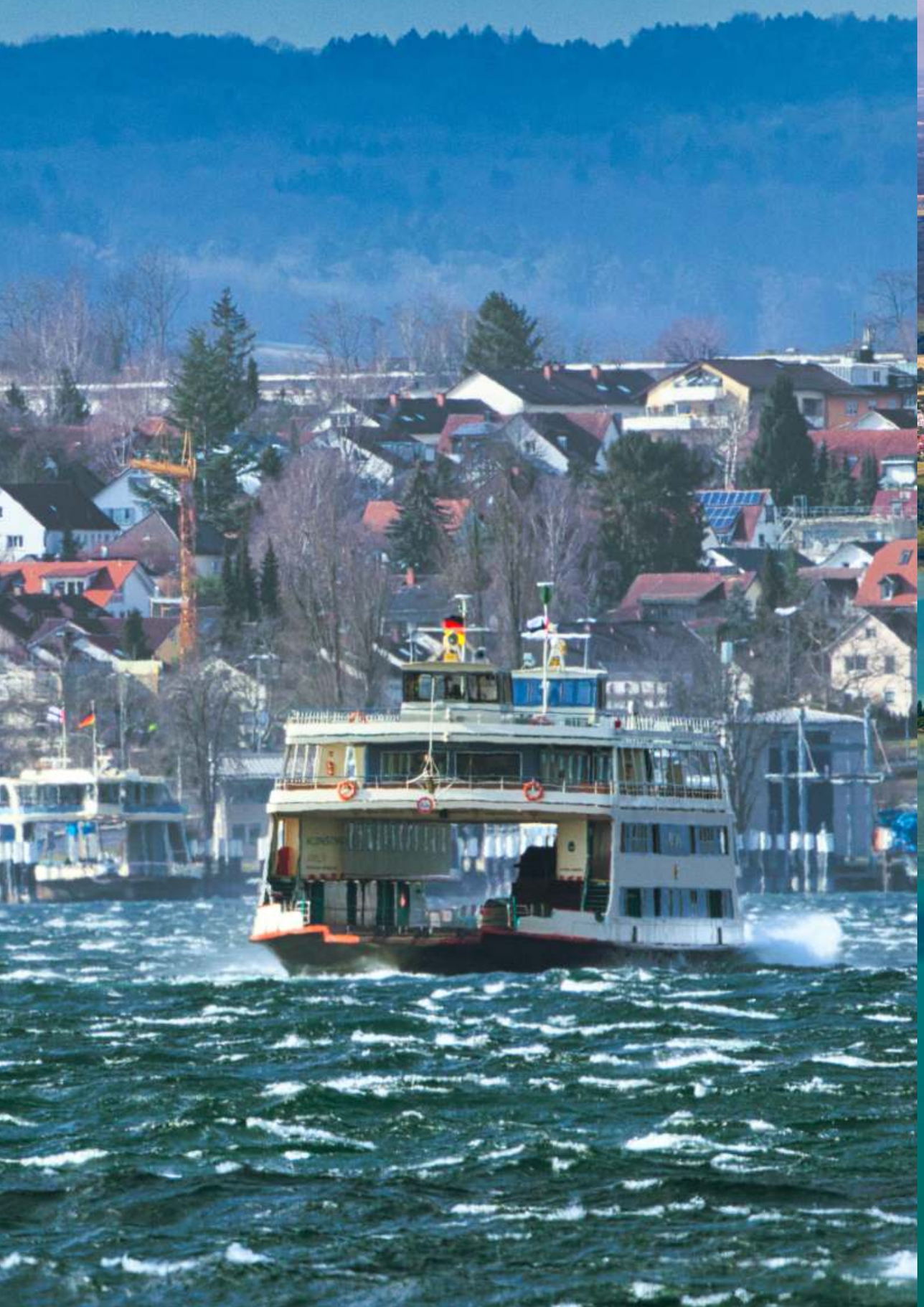


Geschäftsbericht 2019

Seestimmungen

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 10

Geschäftsbericht 11

- Gesamtwirtschaftliche Lage 11
- Tätigkeit unseres Unternehmens 19
- Neubauvorhaben, Großsanierung, Bestandserweiterungen 20
- Modernisierung, Renovierung, Instandhaltung 26
- Beteiligungen 30
- Spareinrichtung und Mitgliederwesen 35
- Ertragslage 38
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 39
- Vermögens- und Finanzlage 42
- Chancen und Risiken 46
- Ausblick 50
- Dank 53

Bericht des Aufsichtsrats 56

Jahresabschluss 58

- Bilanz 58
- Gewinn- und Verlustrechnung 60
- Anhang 61

Lagebericht 68

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 80

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	120.821	119.446	112.382	107.514	97.353
Eigenkapital	30.214	28.155	26.449	24.940	23.405
Anlagevermögen	110.714	108.559	105.508	101.709	89.860
Spareinlagen	48.381	46.732	45.605	44.439	41.355
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.791	34.941	29.851	28.615	22.424
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	12.802	12.005	11.410	11.295	10.996
Personalaufwendungen	1.488	1.494	1.497	1.398	1.349
Abschreibungen	2.294	2.155	2.005	1.984	1.967
Instandhaltungen	2.664	2.313	1.998	2.125	2.368
Zinsaufwendungen	1.174	1.278	1.346	1.402	1.499
Eigenkapitalquoten in %	25,0	23,6	23,6	23,2	24,0
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; ab 2015 nach DRS21)	5.321	4.663	5.876	4.925	4.280
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.359	9.005	8.636	8.340	7.921
Gezeichnete Anteile	23.870	23.388	22.893	22.502	21.885
Geschäftsguthaben	7.287	7.135	7.001	6.862	6.700

„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	30.214	8.252+	4.569+	43.035
Bilanzsumme	120.821	14.411+	17.314+	152.546
Anlagevermögen	110.714	13.257+	16.161+	140.132
Flüssige Mittel	7.381	969	737	9.087
Verbindlichkeiten	88.851	6.029+	12.720+	107.600
Umsatzerlöse	12.802	679	1.976	15.456
EBITDA	5.521	485+	671+	6.677
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.175	109++	166++	2.450
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.527	42	105	1.674
Wohnfläche in m^2	111.797	4.071	7.874	123.742
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m^2	2.485	1.036	2.645	6.166
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	–	888	888

+ Planzahl
++ Planzahl vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Vorwort

Die Bilder dieses Geschäftsberichts zeigen unseren See im Spiegel der Jahreszeiten. Sie zeigen ihn in unterschiedlichen Stimmungen und unter verschiedenen klimatischen Bedingungen. Nicht alles, was in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten selbstverständlich war, ist in der jüngsten Vergangenheit noch Realität. Manches wird künftig wahrscheinlich eine große Ausnahme darstellen oder überhaupt nicht mehr zu sehen sein. Tiefe Winter, Schnee und dickes Eis auf und am See gehören ganz sicher dazu. Auch unser einzigartiges Seenachtfest war vielleicht 2019 Jahr für längere Zeit zum letzten Mal in der traditionellen Form zu sehen. Stürme und Hochwasser treten dagegen wahrscheinlich leider häufiger auf.

Diese klimatischen Veränderungen führen wohl auch zu Veränderungen im gesellschaftlichen Klima, sie schaffen neue Strömungen und führen zu konkreten Anforderungen, denen unsere Genossenschaft begegnen muss und sich seit Jahren bereits erfolgreich stellt. Stand es bisher im Vordergrund, neuen Wohnraum zu günstigen Preisen zu schaffen, treten nun der umweltbewusste, ressourcenschonende und nachhaltige Neubau und die entsprechende Ertüchtigung unseres Bestands in den Vordergrund. Dies reicht von der Einsparung von CO_2-Emissionen über die hohen Anforderungen des Effizienzhaus-Standards im Neubau bis zur Forderung, ein Haus solle seine Energie selbst gewinnen. Die Genossenschaft berücksichtigt diese Entwicklungen bei der Modernisierung des Bestands ebenso wie bei den Neubauten.

Die Gesamtsituation rund um den Wohnungsmarkt hat sich leider auch im vergangenen Berichtszeitraum nicht positiv verändert. Neubaugrundstücke in Konstanz zu akzeptablen Preisen sind nahezu nicht mehr zu bekommen. Kommt noch unser Anspruch hinzu, neuen Wohnraum zu Kosten zu erstellen, die unserem Genossenschaftsgedanken entsprechen, wird die Auswahl angesichts der hohen Preise für Baugrund und der ebenso hohen Baukosten noch kleiner. Aus diesen Gründen ist es nahezu nur noch durch Nachverdichtung auf genossenschaftlichen Grundstücken möglich, für unsere Mitglieder bezahlbaren neuen Wohnraum zu schaffen. Das über 12.000 m^2 große genossenschaftliche Grundstück im Mondraute-/Wollgrasweg ist ein solcher Glücksfall. Zusammen mit der Renovierung der eigenen Häuser im Mondrauteweg entstehen hier viele moderne und barrierearme neue Wohnungen.

Gleichzeitig ersetzt ein modernes Blockheizkraftwerk das alte Nahwärmenetz mit seinen Ölkesseln. Über ein 360 m langes Doppelrohr-Nahwärmenetz werden künftig alle sich dort befindenden 110 Wohnungen zentral versorgt und entlasten damit die Umwelt durch deutlich geringere CO_2-Emissionen. Die Gesamtinvestitionen betrugen hier fast eine Million Euro. Dieses Beispiel zeigt, dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif gibt. Jeder, sei es die Kommune, die Genossenschaft, aber auch jeder Einzelne, jedes Mitglied kann und muss dazu beitragen.

Wie schon in den vergangenen Jahren waren die Angebote der Genossenschaft attraktiv: Viele neue Mitglieder und die uns von fast 10.000 Sparern anvertrauten Spareinlagen in Höhe von fast 50 Mio. EUR zeigen dies eindrücklich.

Unseren wirtschaftlichen Erfolg verdeutlichen die vielen weiteren positiven Kennzahlen ebenso wie die stetig steigenden Umsatzerlöse im Verbund von 15,5 Mio. EUR und ein Jahresüberschuss von 2,5 Mio. EUR.

Wie auch in den Vorjahren erreichten wir aber auch wieder unser wichtigstes Ziel, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zu überlassen. Wir sind mit einer Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft von knapp über sieben EUR pro m^2 weiterhin der wohl günstigste private Vermieter von Wohnungen in Konstanz. An diesem Ziel werden wir auch 2020 alle unsere Aktivitäten ausrichten.

Aktuell muss sich die Genossenschaft aber auch noch einer ebenso unerwarteten wie großen Herausforderung stellen: Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. In Deutschland hat die Pandemie im ersten Halbjahr zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Wir sehen schon jetzt, dass sich nicht nur die gesamtwirtschaftliche Lage massiv eintrübt. Dazu kommt, dass sich die negative Stimmung durch die Einschränkungen im sozialen Kontakt auch im gesellschaftlichen Leben abzeichnet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; wir müssen jedoch mit ganz neuartigen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft rechnen. Dazu gehören Herausforderungen wie die nicht planmäßig durchzuführenden Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung oder dem teilweisen Ausfall geplanter Einnahmen.

Der Vorstand hat frühzeitig reagiert und sämtliche Anstrengungen unternommen, die Auswirkungen der Pandemie auf unser Unternehmen durch aktives und schnelles Krisenmanagement so gering wie möglich zu halten. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ermöglichte schnelle und zielgerichtete Entscheidungen. Das hohe Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Verbundenheit der Mitglieder mit der Genossenschaft und den genossenschaftlichen Werten und Zielen sowie die erfolgreiche und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft in den zurückliegenden Jahren bilden ein sicheres Fundament, um auch mit dieser neuen Herausforderung konstruktiv umgehen zu können.

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

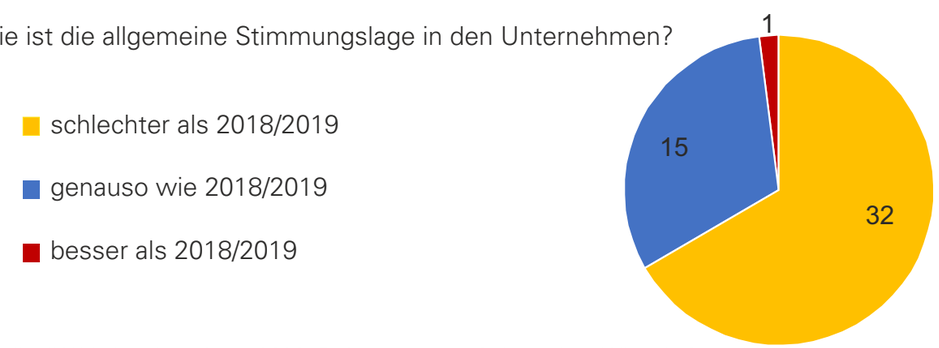
Im Jahr 2019 ist die deutsche Wirtschaft mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,6 % gewachsen und hat damit erheblich an Dynamik verloren. Weltweit wuchs die Wirtschaft in 2019 nur noch langsam. Im dritten und vierten Quartal 2019 schrammte die deutsche Wirtschaft knapp an einer technischen Rezession vorbei. Die Gründe für die konjunkturelle Eintrübung waren vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der drohende Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Sichteinlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgelegt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich rund 20 Mrd. EUR wieder aufgenommen. Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben somit äußerst günstig. Diese ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik hält das gesamte Zinsumfeld niedrig, was wiederum die Konjunktur im Jahr 2019 stützte.

Dennoch rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 lediglich mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts von 0,5 %, für 2020 von 0,6 %; 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %. Trotz dieser abgeschwächten Wirtschaftsentwicklung ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt nach wie vor robust und der Beschäftigungsaufbau hat sich in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.

Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland stieg im Dezember 2019 geringfügig auf 4,9 % an. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und

Allgemeine Stimmungslage gegenüber dem Jahreswechsel 2018/2019

Wie ist die allgemeine Stimmungslage in den Unternehmen?



Quelle: IW-Verbandsumfrage 2020; Befragung von 48 deutschen Wirtschaftsverbänden.

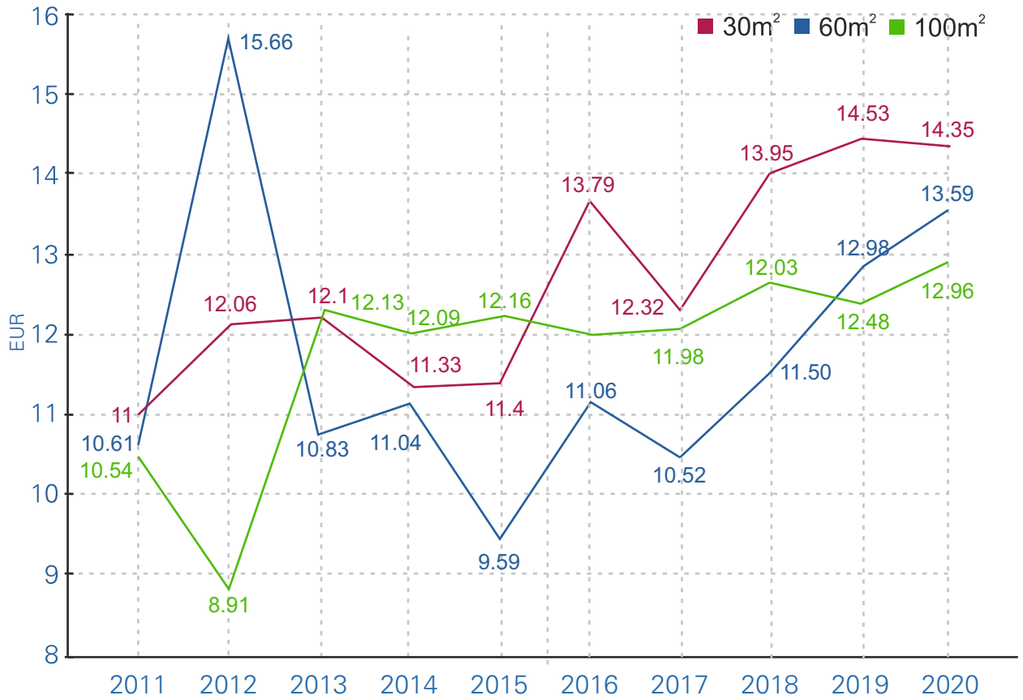
betrug im Jahresdurchschnitt lediglich noch 1,4 % (2018 1,8 %). Beeinflusst wurde die Inflation vor allen Dingen vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (+2,1 %) und Dienstleistungen (+1,8 %). Dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag in 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung. Insgesamt bleibt die Entwicklung damit weiter hinter der geldpolitischen Zielgröße von knapp 2 % zurück. Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im vierten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie in den Vorjahren herrschten damit auch in 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor (Zuzüge sowie der Trend zu weiteren kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen, was einem Anstieg von 2,4 % entspricht. Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen, was einem Anstieg von über 23 % entspricht. Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerungszahl von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % steigen.

vbw Jahresstatistik 2018

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen; erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahlen im Jahr 2050 könnten damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als in 2017.

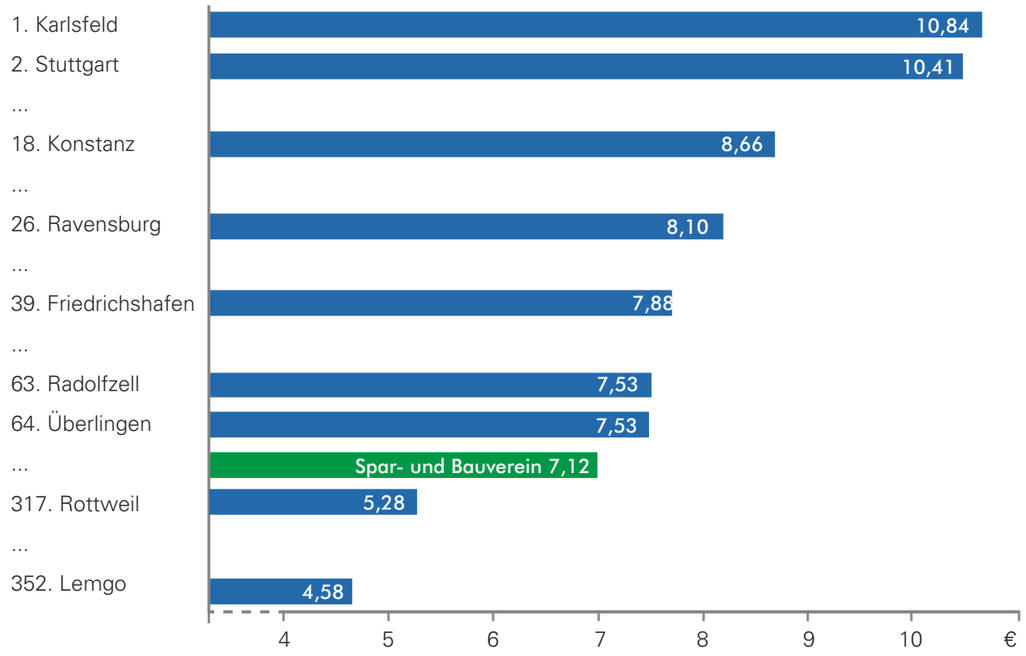
All die mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen erhöhten weiterhin den Nachfragedruck auf Anlagen in Immobilien, insbesondere im Landkreis Konstanz. Investoren aus allen Bevölkerungsschichten suchten gleichermaßen nach Immobilien in dieser Region. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer aus der gesamten Bundesrepublik an. Der Nachfragedruck in allen Preissegmenten ist ungebrochen hoch; eine Trendwende in der Preisentwicklung ist weiterhin kaum absehbar. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment – wie schon in den vergangenen Jahren – sehr stark.

Richtwerte für Eigentumswohnungen in Konstanz 2018
Euro/Quadratmeter Wohnfläche

	Wohnlage bevorzugt	gut	mittel	mäßig
Sehr gute Ausstattung				
1 Zimmer	10.600	-	6.100	-
2 Zimmer	8.600	7.300	7.300	-
3 Zimmer	7.500	7.400	6.800	-
4 und mehr	8.000	7.300	6.800	-
Gute Ausstattung				
1 Zimmer	4.900	4.500	4.300	3.300
2 Zimmer	5.100	4.600	4.100	3.600
3 Zimmer	5.500	4.800	4.200	3.500
4 und mehr	6.100	4.700	4.300	3.800
Mittlere Ausstattung				
1 Zimmer	4.800	4.000	3.800	3.600
2 Zimmer	3.900	3.700	3.500	3.500
3 Zimmer	3.500	3.500	3.500	3.200
4 und mehr	4.900	3.500	3.500	3.500
Einfache Ausstattung				
1 Zimmer	-	2.900	2.800	-
2 Zimmer	-	2.500	2.100	-
3 Zimmer	-	2.600	2.400	-
4 und mehr	-	2.500	2.200	-

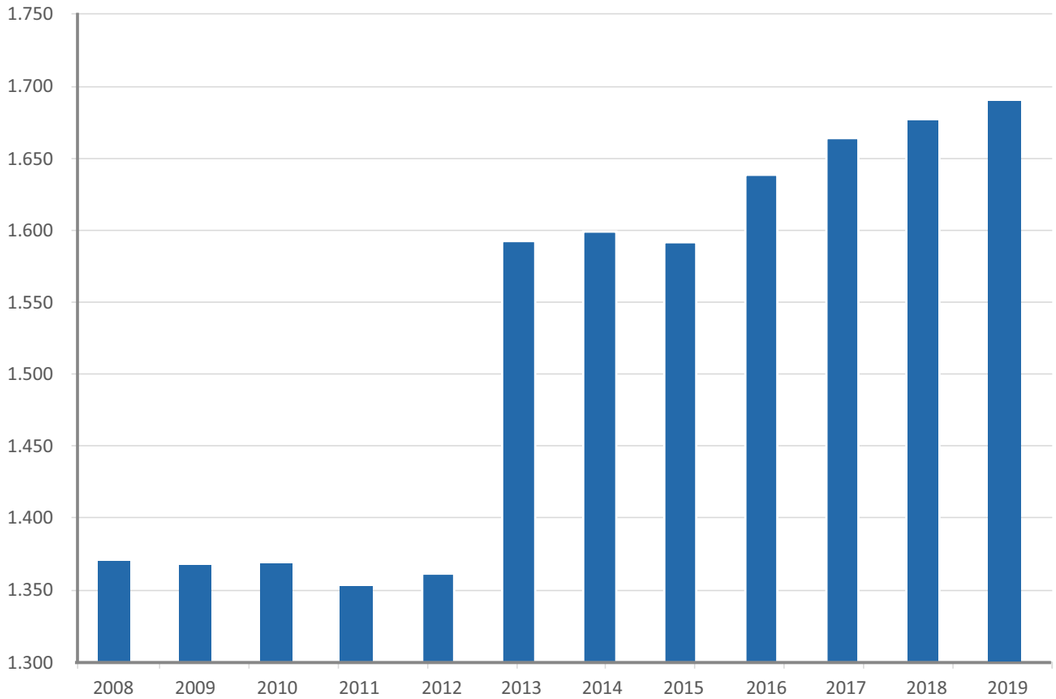
Quelle: Immobilienmarktbericht 2018, Gutachterausschuss Stadt Konstanz.

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

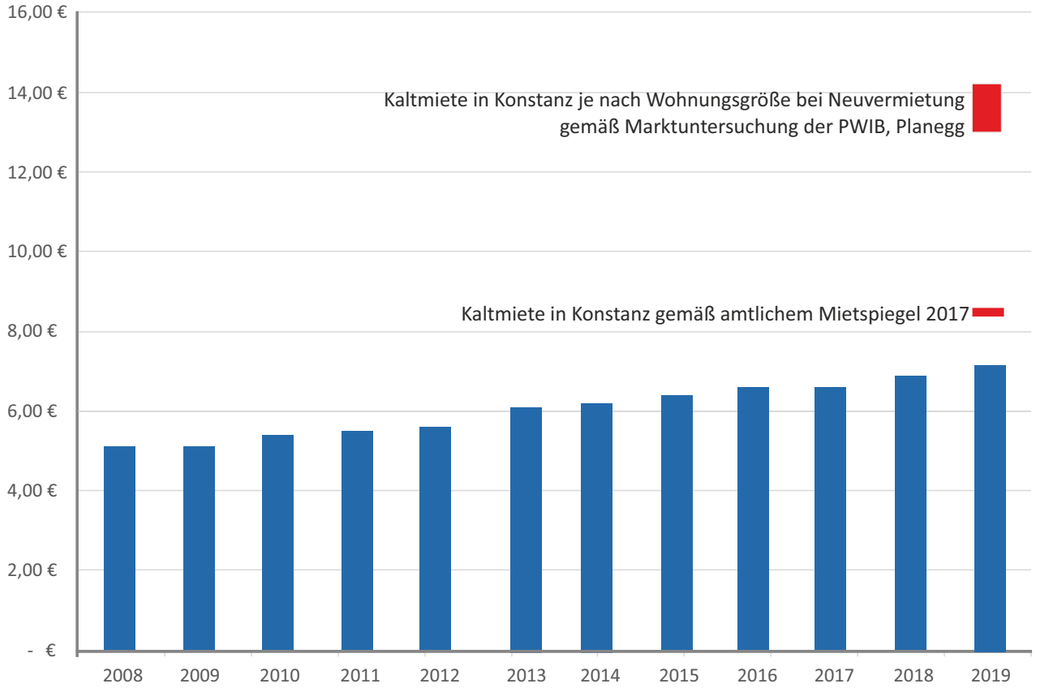


Quelle: F+B Mietspiegelindex 2019.

Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund

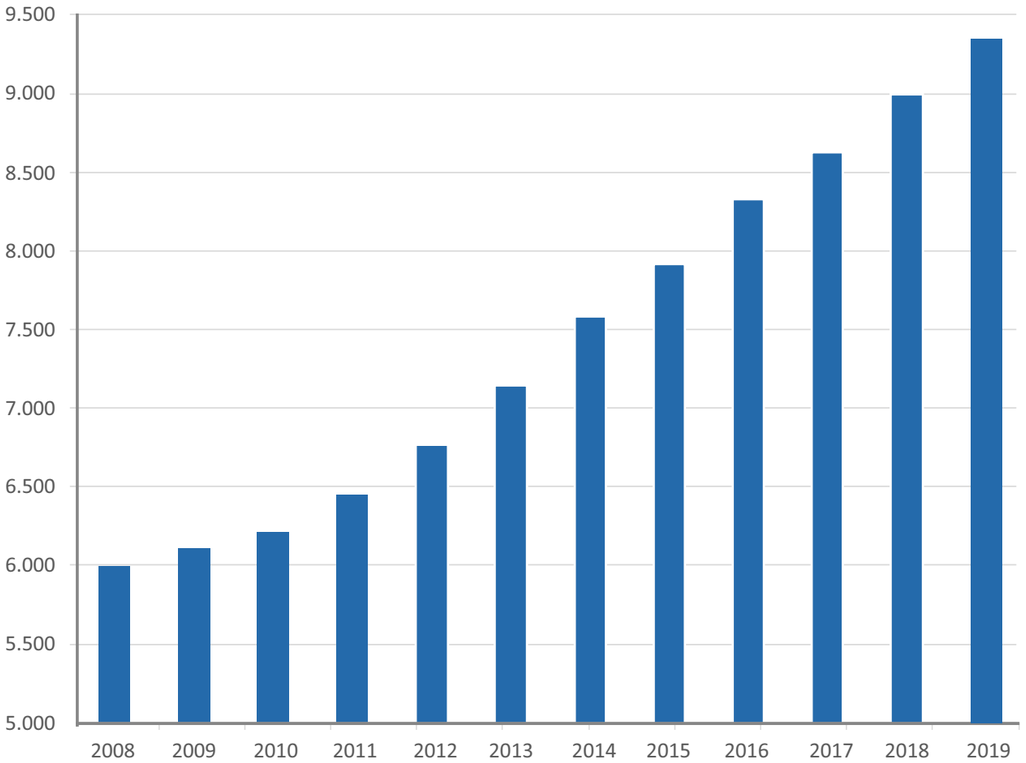


Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK
(ohne Gewerbeeinheiten)

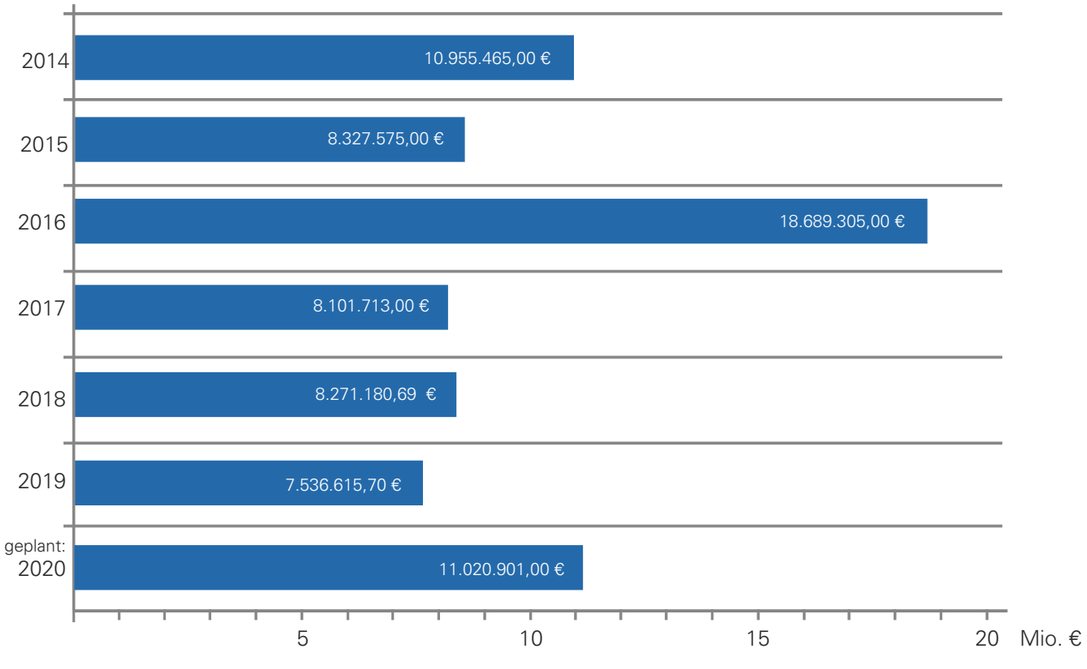


Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

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 des Spar- und Bauvereins die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestandes. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen, allen voran die WEG-Verwaltung und der Handwerkerservice, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese dienen der Subventionierung, den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem ansonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt. Mit über 7 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2012 von über 110 Mio. EUR in den Neubau und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren in Neubau und Bestände und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 400 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete von 7,12 EUR weiterhin einer der günstigsten privaten Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Entwicklung der Bauwerkskosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern
von 2008 bis 2018

Quelle: GdW Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019

Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserweiterungen

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben der Fertigstellung des letzten Teilabschnitts der Großsanierungen der Objekte Wallgutstraße/Schobuliweg, Brüelstraße und Austraße sowie der begonnenen Quartierssanierung Mondraute und Wollgrasweg eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen und planmäßig durchgeführt.

Im Rahmen der technischen und energetischen Sanierung der Bestandsgebäude in den vergangenen zwei Jahren an der Ecke Wallgutstraße 16–18/Schobuliweg 4–10 konnten wir durch Aufstockung der vorhandenen Dachgeschosse zwölf weitere neue, barrierearme und hochwertige Neubauwohnungen mit insgesamt 950 m² Wohnfläche an unsere Mitglieder übergeben. Mit einer Gesamtinvestition in den letzten beiden Jahren (inklusive der Neubauwohnungen) von über 7,5 Mio. EUR entstanden durch den Anbau von Laubengängen und Aufzugsanlagen insgesamt 60 barrierearm zu erreichende Wohnungen nach den neuesten energetischen Standards im beliebten Stadtteil Paradies. Die Maßnahmen an den Bestandsgebäuden umfassten – neben einer neuen gemeinsamen Heizungszentrale – die Wärmedämmung der Fassade, den Ersatz der Fenster, Klappläden, Briefkästen, Klingelanlagen, teilweise die Sanierung der Bäder und den Anbau großzügiger Balkone sowie die Neugestaltung der Außenanlagen inkl. der Schaffung von zusätzlichen Fahrrad- und Müllhäusern und vieles mehr. Mit der kombinierten Sanierung und Optimierung unserer Bestandsgebäude durch Dachgeschossaufstockungen tragen wir dazu bei, unsere Bestände nach den neuesten Anforderungen zu sanieren und dennoch die Mieten stabil zu halten, indem die neu geschaffenen Wohnungen diese teilweise mitfinanzieren.

In der Brüelstraße 12–14 haben wir – neben der Fassadensanierung – die Erneuerung und Dämmung des Dachs, den Ersatz der Glasbausteine, der Eingangstüren, der Briefkasten- und Klingelanlagen sowie eine Renovierung bzw. Sanierung der Treppenhäuser und Balkone vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts in der Austraße wurden wiederum zwei Mehrfamilienhäuser modernisiert, instand gesetzt und renoviert. Neben einer Grundleitungs- und Dachsanierung wurde eine Dämmung der Kellerdecken und Speicherböden vorgenommen sowie die Fenster samt Klappläden erneuert. Neben der Neugestaltung der Fassaden wurden die Zuwege neu angelegt.

Im Spätsommer 2019 konnten wir, durch nicht berechtigte Nachbarschaftseinsprüche inklusive des Anrufens des Petitionsausschusses des Landtags leider erheblich verzögert, im Zuge der Nachverdichtung auf unserem über 12.000 m² großen genossenschaftseigenen Grundstück zwischen Mondrauteweg und Wollgrasweg mit dem Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses mit zwölf barrierearm erreichbaren Wohnungen beginnen.

Die erwähnten Verzögerungen konnten durch Optimierung im Baumanagement weitestgehend aufgeholt werden. Dadurch konnte verhindert werden, den nicht unerheblichen finanziellen Schaden über höhere Mieten ausgleichen zu müssen.

Parallel zur Renovierung der Bestandshäuser im Mondrauteweg entstehen durch Ausbau

6 Gebäude

4.300 m² Wohnfläche

3.905 m² Fassadenfläche

23.190 m³ umbauter Raum

8.220 m² Geschossfläche

Davon 765 m² Glasfläche

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

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Austraße

Brüelstraße 12–14

1 Gebäude
Bj. 1967

1.990 m²
Wohnfläche

24 neue
Balkone

620 m²
Dachfläche

28
Wohnungen

1.165 m²
Fassadenfläche

Zahlen, Daten, Fakten zur Brüelstraße 12–14

der Dachgeschosse im Zeitverlauf weitere zehn neue Wohnungen. Durch ein komplett neues Versorgungskonzept wurde hier zunächst die aus den späten 60er-Jahren stammende Heizungsanlage durch eine moderne Blockheizkraftwerktechnik und ein insgesamt 360 m langes Doppelrohr-Nahwärmenetz ersetzt, das nun 110 Wohnungen nachhaltig nach den neuesten energetischen Anforderungen versorgt und zu erheblichen CO_2-Einsparungen führt.

Im Wollgrasweg haben wir die ersten vier Mehrfamilienhäuser renoviert, teilweise saniert und große Balkone angebaut. Neben der Instandsetzung der Dächer, Fallrohre und Fassaden erhielten die Objekte neue Klappläden und Eingangstüren. Auch fand die Erneuerung der Außenanlage statt. In den folgenden beiden Jahren werden wir diese Maßnahmen noch in den restlichen sechs Häusern durchführen.

Animation Bebauung Taborweg

1 Gebäude

850 m² Wohnfläche

80 t verbauter Stahl

3.730 m³ umbauter Raum

12 Wohnungen

700 m² Fassadenfläche

1.320 m² Geschossfläche

500 m³ verbauter Beton

Davon 230 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Neubau im Mondrauteweg

6 Gebäude Bj. 1928

2.725 m² Wohnfläche

35 Balkone 550 m² Fläche

36 Wohnungen

2.970 m² Fassadenfläche

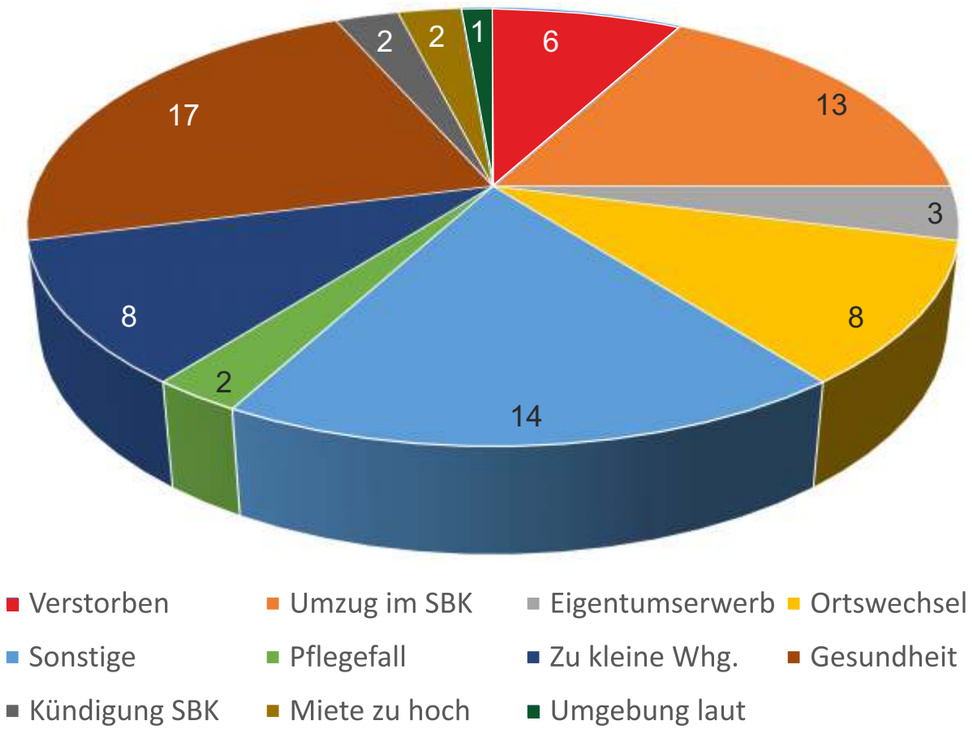
630 m² Pflasterfläche Zugang/Parken

Zahlen, Daten, Fakten zur Quartierssanierung Wollgrasweg 1–23

Modernisierung/Renovierung/ Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist nach wie vor unsere zentrale Aufgabe. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können. In 2019 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt. Die enorme Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände auch mit weniger Komfort möglich machen. Dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen unumgänglich sind. Ohne sie bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnehmen und die Nutzung 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 erwarteten Einsparungen Rechnung tragen.

Kündigungsgründe 2019 (absolute Zahlen)



Contracting Mondrauteweg: Umfang und Einzelheiten der neuen Energietechnik

- 230 m Graben/Tiefbau für Anbindung aller Häuser
- 360 m hochgedämmtes Doppelrohr-Nahwärmenetz zwischen und in den Häusern
- 110 Wohnungen (inkl. Neubau + Dachausbau)
- 12 Frischwasserstationen in den Häusern zur Optimierung der Wasserqualität (Legionellen)
- Bislang 105.000 l Heizölverbrauch p. a., jetzt Erdgas
- 2 Blockheizkraftwerke (BHKW) mit insgesamt 200 kW thermisch (Wärme), 100 kW elektrisch (Strom)
- 1 Gasbrennwertkessel mit 370 kW thermisch
- 7.500 l Pufferspeicher für Warmwasserreserve
- Gesamtinvestitionskosten ca. 950 T€

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Die SBK Wohnbau GmbH vermietet unsere Geschäftsstelle an die Genossenschaft und ihre eigenen Bestände – die Objekte St.-Gebhard-Platz 24–30/Zähringerplatz 2 sowie Berchenstraße 57 – und war in der Vergangenheit zudem 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 leider aus vielerlei Gründen als schwierig dar, sodass aktuell kein weiteres Bauvorhaben ansteht.

Die durch die SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell ursprünglich erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf fünf Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet und durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements, vor allen Dingen aber durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen und Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen, unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus (langfristig neu eingedeckter Finanzierungsstruktur) im Rahmen unseres Kreditmanagements, weiter in ihrer Wirtschaftlichkeit gesteigert.

Solche Optimierungen trugen insgesamt zur Steigerung der Rendite der Eigenobjekte in unseren Tochterunternehmen bei. Im Berichtszeitraum wurde eine Wohneinheit in Radolfzell, die durch Mieterwille frei geworden war, gewinnbringend veräußert.

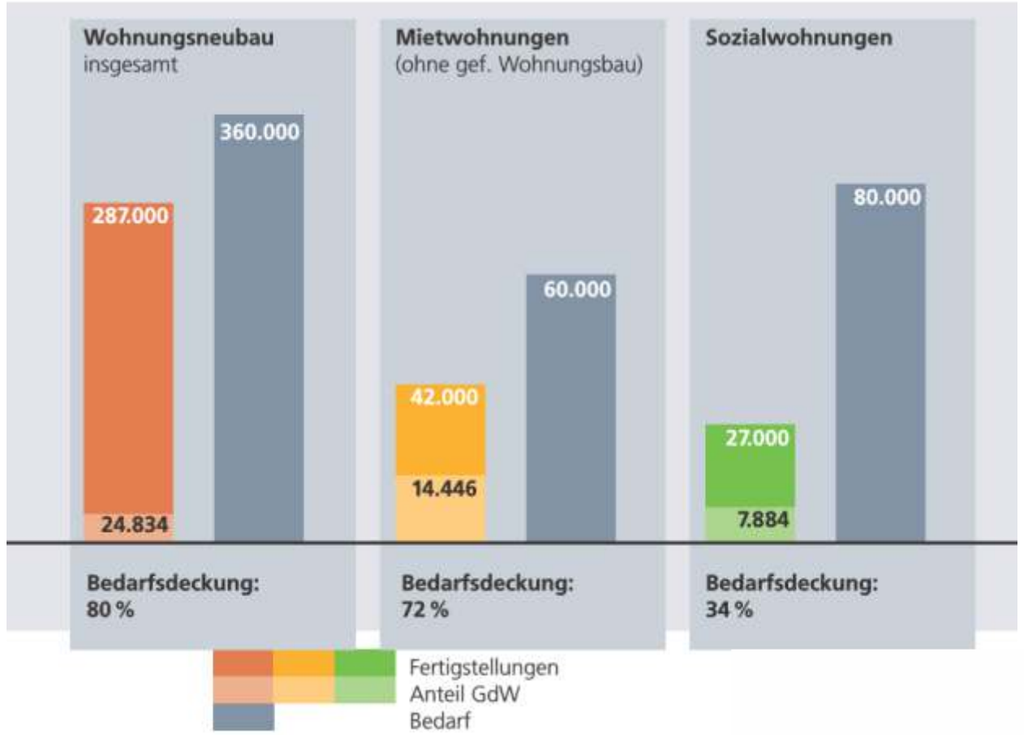
Für die sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen Objekte wurde durch ein komplettes Aufmaß eine nicht unwesentliche Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der Fläche bei Erwerb dokumentiert. Für sämtliche fünf Objekte führten wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten, dezentralen Heizungsanlagen durch und ersetzten diese CO_2-mindernd durch BHKW inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die 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 1.100 Einheiten. Der hauseigene Handwerkerservice wurde im Berichtszeitraum weiter ausgebaut und personell aufgestockt und erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag. Zusätzlich zu den Kosteneffekten trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit durch den Einsatz eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbunds zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

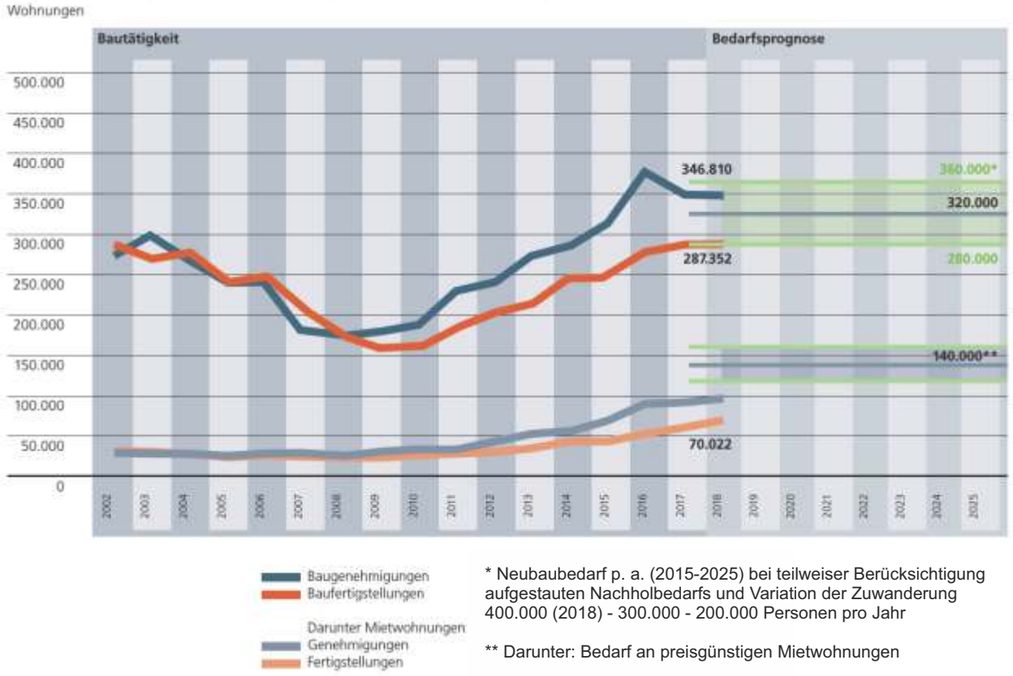
Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, und der 15%igen indirekten Beteiligung an der Firma bi bodenseeimmo gmbh sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS Städtebau Bodensee-Hegau mit jeweils 17 % beteiligt. Sämtliche Beteiligungen konnten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

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten uns erneut eine Ausschüttung in Höhe des steuerlich maximal sinnvollen Betrages 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.

Wohnungsbau 2018: Bilanz zwischen Bedarf und Realität



Fertigstellungen und Bautätigkeit und Wohnungsbedarf bis 2025



* Neubaubedarf p. a. (2015-2025) bei teilweiser Berücksichtigung aufgestauten Nachholbedarfs und Variation der Zuwanderung 400.000 (2018) - 300.000 - 200.000 Personen pro Jahr

** Darunter: Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, GdW.

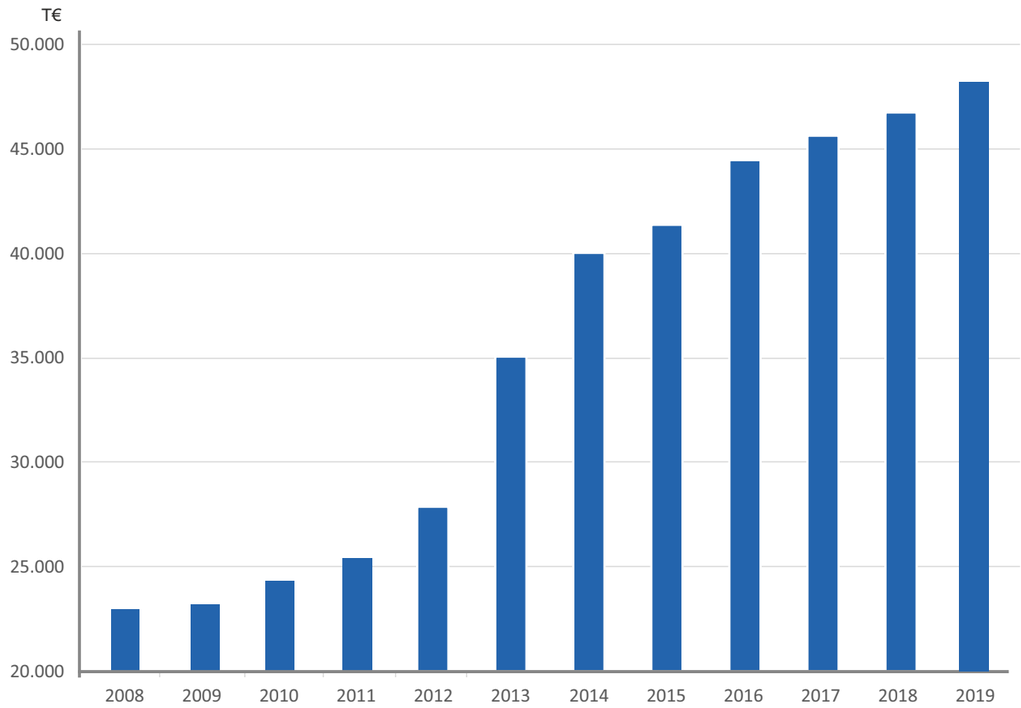
Spareinrichtung und Mitgliederwesen

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 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 eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung positiv. Mit über 7.500 Sparern, verteilt auf knapp 9.900 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,6 Mio. EUR auf nunmehr 48,3 Mio. EUR.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum knapp 500 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf rund 9.400 Personen anstieg.

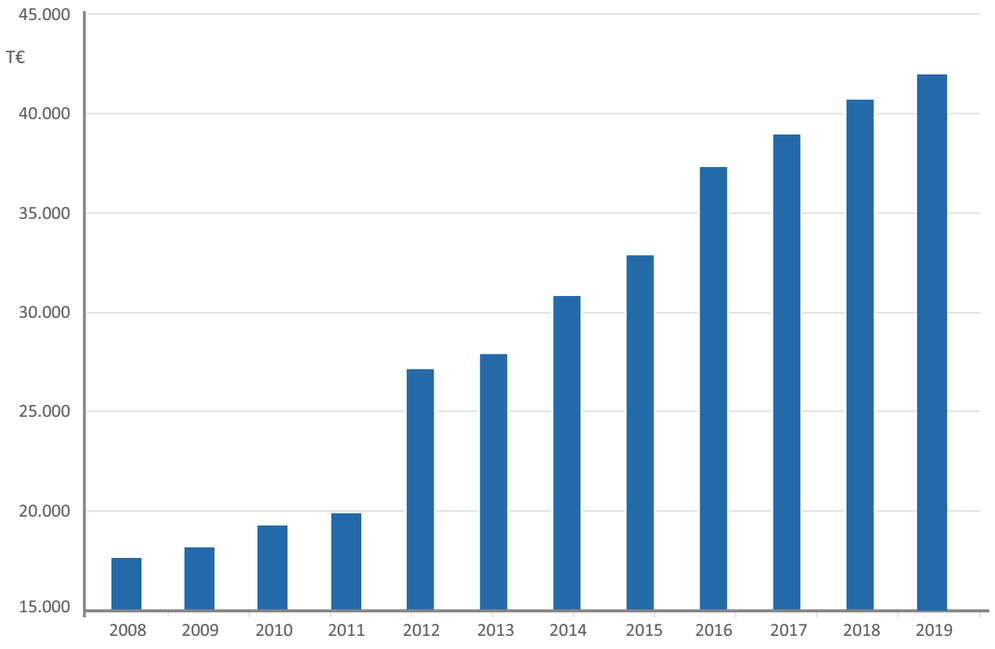
Entwicklung der Spareinlagen



Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.901	3.916	-15
Verkaufstätigkeit	380	0	380
Energielieferung, sonst. Leistungen	90	95	-5
Kapitaldienst	-56	-76	20
Summe der Deckungsbeträge	4.315	3.935	380
Verwaltungsaufwand	2.237	2.238	-1
Betriebsergebnis	2.078	1.697	381
Übrige Rechnung	97	88	9
Jahresüberschuss	2.175	1.785	390
Einstellung in Rücklagen	1.894	1.510	384
Bilanzgewinn	281	275	6

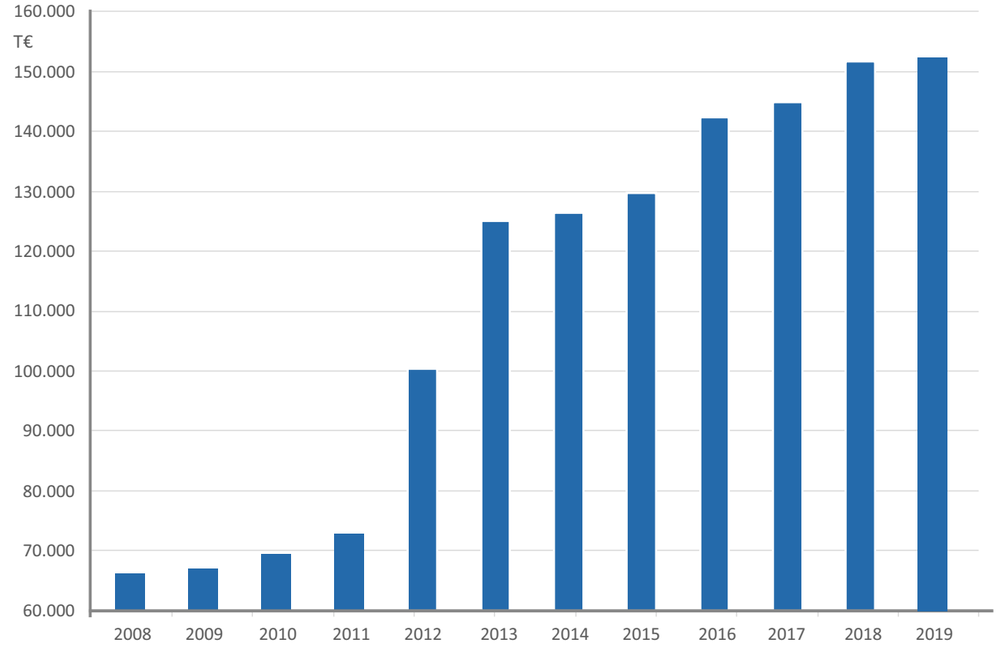
Eigenkapital im Verbund (nicht konsolidiert)



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	25,0	23,6	23,6
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	7,2	6,3	6,3
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	5,8	6,4	5,7
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,6	9,9	10,0
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	13,3	14,7	16,7
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge)	5.520	5.086	4.935

Bilanzsumme im Verbund (nicht konsolidiert)



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen wuchs um 2,2 Mio. EUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung in Höhe von 2,8 Mio. EUR der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Objekte Schobuliweg 4–10/Wallgutstraße 16–18, des Neubaus des 12-Familienhauses im Mondrauteweg, der Sanierungskosten der Bestandsmehrfamilienhäuser im Wollgrasweg und Mondrauteweg abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,3 Mio. EUR. Die flüssigen Mittel sanken um 1,1 Mio. EUR auf knapp 7,4 Mio. EUR aufgrund hoher Regel- und Sondertilgungen von Bankdarlehen und Versicherungsnehmern in Höhe von über 2,8 Mio. EUR und des Einsatzes von Eigenkapital bei diversen Bauvorhaben. Bei einem Anstieg der Bilanzsumme von 1,4 Mio. EUR auf nunmehr rund 121 Mio. EUR konnte die Eigenkapitalquote aufgrund der Einstellung von 19 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen auf 25,0 % (Vorjahr 23,6 %) erhöht werden.

Saldiert mit den Sondertilgungen verringern sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 2,7 Mio. EUR.

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

Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um TEUR 407 auf nunmehr 12,2 Mio. EUR, das Rohergebnis um weitere TEUR 466 auf 8,0 Mio. EUR – nach einer Steigerung um TEUR 217 im Vorjahr – erhöht werden. Die weiteren Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr resultierten neben der Veräußerung eines Bestandseinfamilienhauses im Gewann Sierenmoss 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 verringerte sich geringfügig um TEUR 6 trotz Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen sowie erneut notwendiger erheblicher Anpassung und Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase.

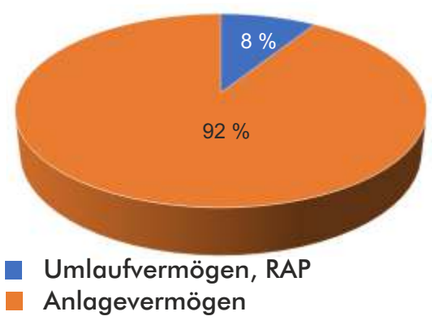
Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden im Verbund erneut überdurchschnittliche Mittel in Höhe von 39,63 EUR pro m² Wohnfläche (inkl. aktivierter Leistungen) aufgewandt. Im Vorjahr betrugen die Investitionen rund 36,12 EUR pro m². Sowohl die wirtschaftliche Lage als auch insbesondere 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 3 bis 48 Monaten ausgestattet. Bei der Sondersparform ist eine Kündigungssperrfrist von 3 bis 60 Monaten vorgeschaltet.

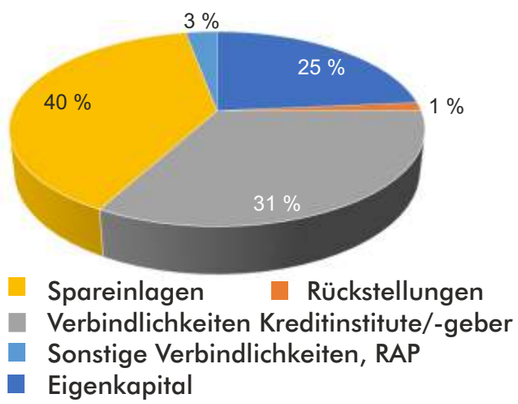
Alle unsere Aktivitäten führten zu einem EBITDA von 5,5 Mio. EUR und einem nochmals um TEUR 389 erhöhten Jahresüberschuss von knapp 2,2 Mio. EUR. Sparsames Wirtschaften bei allen Aufwandspositionen, Optimierungen im Bereich des Objektmanagements sowie gesteigerte Umsatzerlöse ohne Verkäufe aus dem Anlagevermögen trugen zudem zu diesem Jahreserfolg bei.

	2019		2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	110.714	91,6	108.559	90,9	2.155
Umlaufvermögen, RAP	10.107	8,4	10.887	9,1	-780
Gesamtvermögen	120.821	100,0	119.446	100,0	1.375
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.287	6,0	7.135	6,0	152
Rücklagen	22.647	18,7	20.745	17,4	1.902
Bilanzgewinn	281	0,2	275	0,2	6
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	1.716	1,4	1.611	1,3	105
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.807	30,5	39.487	33,1	-2.680
Spareinlagen	48.381	40,0	46.732	39,1	1.649
Sonstige, andere Verbindlichkeiten, RAP	3.702	3,1	3.461	2,9	241
Gesamtkapital	120.821	100,0	119.446	100,0	1.375

Aktiva 31.12.2019



Passiva 31.12.2019



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Chancen und Risiken

Auch im Berichtszeitraum setzt 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 in 2020 turnusgemäß zu aktualisierenden Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich steigendes 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 in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern.

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

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 unsere Unternehmen beeinflussenden 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.

Bedenken könnten für Wohnbaugenossenschaften 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.

Diese Nachfrage 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 wird nach wie vor durch unsere Kreditgeber in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings (BVR) bestätigt.

Durch die insgesamt beschriebenen markttechnischen Entwicklungen gehen wir von einer weiteren Steigerung unserer bereits erheblich vorhandenen stillen Reserven in unseren Objekten aus.

Für unsere Neubauten sowie 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.

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

Ausblick

Nach rund zweijährigen Verhandlungen und unzähligen öffentlichen Informationsveranstaltungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Erstellung weiterer 35 moderner, barrierearmer Wohnungen im KfW-55-Standard. Die teilweise geförderten, auf drei Gebäude verteilten Wohnungen mit rund 2.360 m² Wohnfläche werden auf einem in Erbpacht von der katholischen Kirchengemeinde St. Suso vergebenen Grundstück mit rund 2.400 m² Fläche in guter, stadtnaher Lage im Taborweg erstellt werden. Trotz umfangreich notwendiger weiterer Planungsschritte sind wir zuversichtlich, im Herbst/Winter 2020 mit dem Bau beginnen zu können.

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 2020 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 2020 genehmigt.

Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten sowohl städtischen als auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des städtischen „Bündnis 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 erheblich gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen stärken und das Eigenkapital erhöhen wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines betriebswirtschaftlich gesunden Wachstums eröffnet. Die in der Vergangenheit erworbenen, allesamt positiven Objekte und die stetige Nachfrage und Preissteigerung am Konstanzer Wohnungsmarkt bestärken uns darin, auch nach Abschluss der bereits begonnenen Mietwohnungs- und Bauträgermaßnahmen 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 2020 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 sowohl der einzelnen Unternehmen als auch der gesamten Verbundebene wurden für 2020 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 2020 das Zinsänderungsrisiko beobachten – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – und im Rahmen unseres aktiven Zins- und Laufzeitenmanagements zeitnah und angemessen reagieren. Durch umfangreiche Analysen aller unsere Unternehmen beeinflussenden 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. 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.

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

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 fehlenden bebaubaren Grundstücken. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, umzusetzende Ideen und Strategien bestätigt heute wie vor mehr als 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 allen Mitgliedern, den Vertretern 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

BSB

Bericht des Aufsichtsrats

Unsere Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2019 positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr konnte wiederum mit einem Überschuss abgeschlossen werden, der noch über dem Ergebnis des Vorjahres lag. Gleiches gilt für die Umsatzerlöse und das Rohergebnis. Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand wiederum in seiner Geschäftsführung. In acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, diversen Ausschusssitzungen und einer Klausur wurden wiederum die Schwerpunkte gesetzt und alle erforderlichen Beschlüsse für unsere bald 125-jährige Gemeinschaft der Solidarität in Konstanz und Umgebung gefasst. Dies immer gemäß unserer Losung „Sparen – Bauen – Wohnen“, um damit guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum in Konstanz zu schaffen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBK eG geordnet sind. Der SBK eG ist in allen Bereichen gut aufgestellt und verfügt über eine solide Organisationsstruktur und betriebswirtschaftliche Grundlage.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2019 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 02.12. bis 04.12.2019 prüfungsvorbereitend und vom 03.03. bis 13.03.2020 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 Vertreter, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2019 zu erteilen.

Dabei sei unterstrichen, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorstand auch im Jahr 2019 durchweg positiv und vertrauensvoll war.

Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat deshalb seinen ausdrücklichen Dank an den Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft aus.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2019 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat am 19.03.2020 zu.

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

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 280.627,55

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 217.475,68

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.676.500,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 217.475,68 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.676.500,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 280.627,55) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2020

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		455,74	10.220,25
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.729.719,81		92.457.360,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.422.463,84		3.484.728,98
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	166.715,46		185.239,40
Technische Anlagen	577.806,26		679.610,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.416,95		360.380,51
Anlagen im Bau	961.728,01		0,00
Bauvorbereitungskosten	357.341,59		189.964,98
		99.541.303,73	97.376.396,34
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		110.714.259,47	108.559.116,59
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.274.755,17		2.121.821,42
Andere Vorräte	40.254,20		67.516,44
		2.315.009,37	2.189.337,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.309,87		18.567,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.866,59		33.071,94
Sonstige Vermögensgegenstände	74.882,28		58.860,55
		109.058,74	110.499,73
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		7.381.183,30	8.510.873,47
Rechnungsabgrenzungsposten		301.725,00	76.648,00
Bilanzsumme		120.821.235,88	119.446.475,65

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.500,00		106.200,00
der verbleibenden Mitglieder	7.160.439,31		7.015.688,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.100,00		12.900,00
		7.287.039,31	7.134.788,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 560,69 (€ 711,18)			
Kapitalrücklage		108.864,80	101.844,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 217.475,68 (€ 178.552,38)	3.647.127,31		3.429.651,63
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.676.650,00 (€ 1.332.344,00)	16.768.635,00		15.091.985,00
		22.537.623,62	20.643.497,94
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.174.753,23		1.785.517,67
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.894.125,68	280.627,55	1.510.896,38
Eigenkapital insgesamt		30.214.155,28	28.154.752,85
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	1.114.933,00		1.052.206,00
Sonstige Rückstellungen	600.886,00		558.470,00
		1.715.819,00	1.610.676,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.811.560,74		34.968.553,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.994.851,56		4.517.719,49
Spareinlagen	48.381.066,72		46.731.803,36
Erhaltene Anzahlungen	2.493.558,38		2.461.982,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933.467,54		748.175,95
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 55.041,72 (€ 56.492,08) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 466,23 (€ 0,00)	236.462,93		220.187,68
		88.850.967,87	89.648.421,82
Rechnungsabgrenzungsposten		40.293,73	32.624,98
Bilanzsumme		120.821.235,88	119.446.475,65

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019–31.12.2019

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	12.194.063,87		11.786.501,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	390.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	217.917,00	12.801.980,87	218.919,70
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		152.933,75	-785,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.000,00	4.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		115.158,27	105.388,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.043.653,44		4.565.167,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.075,48		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.095,11	5.073.824,03	14.681,04
Rohergebnis		8.001.248,86	7.534.975,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.265.897,93		1.234.251,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € -19.651,71 (€ 29.051,50)	222.218,51	1.488.116,44	259.728,90
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.294.304,34	2.154.930,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		682.249,79	638.914,02
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	1.060,79	101.160,79	-2.396,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.174.486,81	1.277.913,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	15,82
Ergebnis nach Steuern		2.463.236,45	2.066.925,27
Sonstige Steuern		288.483,22	281.407,60
Jahresüberschuss		2.174.753,23	1.785.517,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.894.125,68	1.510.896,38
Bilanzgewinn		280.627,55	274.621,29

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 mittelgroße Genossenschaften gem. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 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.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Stand am Monatsende Dezember 2019, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Dezember 2018 3,21 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1 %, Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.275 (Vorjahr T€ 2.122) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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 Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.811.560,74	1.501.388,96 (1.338.863,56)	9.304.975,79 (7.423.348,12)	22.005.195,99 (26.206.341,53)	32.811.560,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.994.851,56	568.964,22 (549.534,14)	1.185.729,88 (1.337.088,87)	2.240.157,46 (2.631.096,48)	3.994.851,56	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.493.558,38	2.493.558,38 (2.461.982,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	933.467,54	933.467,54 (748.175,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	236.462,93	236.462,93 (220.187,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	40.469.901,15	5.733.842,03 (5.318.743,46)	10.490.705,67 (8.760.436,99)	24.245.353,45 (28.837.438,01)	36.806.412,30	GPR

Die Spareinlagen gliedern sich in:		31.12.2019	31.12.2018
Kündigungsfrist von 3 Monaten		45.877.896,94	44.757.594,31
davon			
- Festzinssparen	5.231.717,42	(5.848.735,57)	
- Wachstumssparen	21.794.725,29	(21.678.591,16)	
- Bonussparen	3.464.788,76	(2.867.333,78)	
- Flexi-Sparen	2.419.634,68	(2.162.187,87)	
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten		2.503.169,78	1.974.209,05
Gesamt		48.381.066,72	46.731.803,36

()=Vorjahreszahlen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 160.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

- Bonussparen	T€ 379
- Prüfung, Jahresabschluss, Veröffentlichung	T€ 75
- Sonstige	T€ 147

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (€)					kumulierte Abschreibungen					Buchwert (€)	
	Stand zum 1.1.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.19	Stand zum 1.1.19	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.19	31.12.19	31.12.18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	248.135,13	0,00	0,00	0,00	248.135,13	237.914,88	9.764,51	0,00	0,00	247.679,39	455,74	10.220,25
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	248.135,13	0,00	0,00	0,00	248.135,13	237.914,88	9.764,51	0,00	0,00	247.679,39	455,74	10.220,25
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.113.414,89	3.288.714,52	2.579,53	1.929,95	126.401.479,83	30.656.054,71	2.016.916,84	1.211,53	0,00	32.671.760,02	93.729.719,81	92.457.360,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.741.482,11	0,00	0,00	0,00	3.741.482,11	256.753,13	62.265,14	0,00	0,00	319.018,27	3.422.463,84	3.484.728,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.111,81	0,00	0,00	0,00	19.111,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.111,81	19.111,81
4. Bauten auf fremden Grundstücken	335.618,24	0,00	0,00	0,00	335.618,24	150.378,84	18.523,94	0,00	0,00	168.902,78	166.715,46	185.239,40
5. technische Anlagen und Maschinen	2.019.658,54	0,00	0,00	0,00	2.019.658,54	1.340.048,06	101.804,22	0,00	0,00	1.441.852,28	577.806,26	679.610,48
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	905.765,75	31.071,13	6.398,89	0,00	930.437,99	545.385,24	85.029,69	6.393,89	0,00	624.021,04	306.416,95	360.380,51
7. Anlagen im Bau	0,00	848.741,21	0,00	112.986,80	961.728,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	961.728,01	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	189.964,98	282.293,36	0,00	-114.916,75	357.341,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	357.341,59	189.964,98
Summe Sachanlagen	130.325.016,32	4.450.820,22	8.978,42	0,00	134.766.858,12	32.948.619,98	2.284.539,83	7.605,42	0,00	35.225.554,39	99.541.303,73	97.376.396,34
Summe immat. VG + Sachanlagen	130.573.151,45	4.450.820,22	8.978,42	0,00	135.014.993,25	33.186.534,86	2.294.304,34	7.605,42	0,00	35.473.233,78	99.541.759,47	97.386.616,59
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.085.000,00	0,00	0,00	0,00	11.085.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.085.000,00	11.085.000,00
2. Beteiligungen	85.000,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	85.000,00
3. Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
Summe Finanzanlagen	11.172.500,00	0,00	0,00	0,00	11.172.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.172.500,00	11.172.500,00
Anlagevermögen gesamt	141.745.651,45	4.450.820,22	8.978,42	0,00	146.187.493,25	33.186.534,86	2.294.304,34	7.605,42	0,00	35.473.233,78	110.714.259,47	108.559.116,59

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 124.349,91 (Vorjahr € 119.641,75) sowie ein Zinsertrag von € 2.942,00 (Vorjahr € 142,00).

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 31.12.2019 auf € 292.145,86 (Vorjahr € 269.343,30).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 2.201. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2020 fällig.

Demgegenüber stehen noch nicht valutierte Kreditzusagen in Höhe von T€ 2.800.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen, mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041 bzw. 2081, in Höhe von derzeit jährlich T€ 324.

Beteiligungen:

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

1. SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 8.167, Jahresüberschuss 2018 T€ 74

2. SBK Immo-Service GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 4.542, Jahresüberschuss 2018 T€ 192

3. BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 %, Eigenkapital T€ 9.270, Jahresüberschuss 2018 T€ 336

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 28 (Vorjahr 27) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung:

Anfang 2019	9.005
Zugang 2019	495
Abgang 2019	141
Ende 2019	9.359

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 144.750,49.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Mitglieder des Vorstands:

Ralph Buser, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Vorstandsvorsitzender

Winfried Lang, Bankkaufmann

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

Nachtragsbericht:

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019, unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von € 589.273,38 in die freie Rücklage durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage von § 28 m) der Satzung, zu genehmigen und den Bilanzgewinn in Höhe von € 280.627,55 an die Mitglieder als Dividende (4 %) auszuschütten.

Konstanz, 21. Februar 2020

Der Vorstand:

Ralph Buser

Winfried Lang

Lagebericht

A.Grundlagen des Unternehmens

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

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

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 1.527 Wohnungen und 16 gewerblichen Mieteinheiten. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Konstanz.

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

Im Verbund sind zwei Tochtergesellschaften, welche weitere 147 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten besitzen. Die SBK Wohnbau GmbH hat ihr Kerngeschäft im Bestandsvermietungsbereich, die SBK Immo-Service GmbH im Vermietungs- und sonstigen Dienstleistungsbereich (Hausverwaltung, Handwerkerservice).

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts von 0,5 % und für 2020 von 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

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

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den Tochterunter-

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

nehmen in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen, allen voran die WEG-Verwaltung und der Handwerkerservice, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden.

Die Genossenschaft setzt die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Bei einem durch Neubautätigkeit und Investitionen von rund 7 Mio. EUR in der Genossenschaft nochmals gestiegenen Bilanzvolumen konnte die solide Vermögens- und Finanzstruktur erhalten und das vorjährige Ertragsziel übertroffen werden.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf als gut.

2. Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserweiterungen/ Modernisierungen

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben der Fertigstellung des letzten Teilabschnitts der Großsanierungen der Objekte Wallgutstraße/Schobuliweg, Brüelstraße und Austraße sowie der begonnenen Quartierssanierung Mondraute- und Wollgrasweg eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen und planmäßig durchgeführt.

Im Rahmen der technischen und energetischen Sanierung der Bestandsgebäude über die vergangenen zwei Jahre in der Wallgutstraße 16/18 und Schobuliweg 4–10 konnten wir durch Aufstockung der vorhandenen Dachgeschosse zwölf weitere neue barrierearme und hochwertige Neubauwohnungen mit insgesamt ca. 950 m^2 Wohnfläche an unsere Mitglieder übergeben. Mit einer Gesamtinvestition in den letzten beiden Jahren (inklusive der Neubauwohnungen) von über 7,5 Mio. EUR entstanden durch den Anbau von Laubengängen und Aufzugsanlagen insgesamt 60 barrierearm zu erreichende Wohnungen nach den neuesten energetischen Standards im beliebten Stadtteil Paradies.

In der Brüelstraße 12/14 haben wir – neben der Fassadensanierung – die Erneuerung und Dämmung des Dachs, den Ersatz der Glasbausteine, der Eingangstüren, der Briefkasten- und Klingelanlagen sowie eine Renovierung bzw. Sanierung der Treppenhäuser und Balkone vorgenommen.

Im Spätsommer 2019 konnten wir durch nicht berechtigte Nachbarschaftseinsprüche inklusive des Anrufens des Petitionsausschusses des Landtags leider erheblich verzögert im Zuge der Nachverdichtung auf unserem genossenschaftseigenen Grundstück zwischen Mondraute- und Wollgrasweg mit dem Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses mit zwölf barrierearm erreichbaren Wohnungen beginnen.

Parallel zur Renovierung der Bestandshäuser im Mondrauteweg entstehen durch Ausbau der Dachgeschosse im Zeitverlauf weitere zehn neue Wohnungen. Durch ein komplett neues Versorgungskonzept wurde hier zunächst die aus den späten 60er-Jahren stammende Heizungsanlage durch moderne BHKW-Anlagetechniken und ein insgesamt 360 m langes Doppelrohr-Nahwärmenetz ersetzt, welches nunmehr nachhaltig 110 Wohnungen nach den neuesten energetischen Anforderungen mit erheblichen CO_2-Einsparungen versorgt.

3. 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 leider 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 und durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements, vor allen Dingen aber durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen und Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen, unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus (langfristig neu eingedeckter Finanzierungsstruktur) im Rahmen unseres Kreditmanagements, weiter in ihrer Wirtschaftlichkeit gesteigert.

Bezüglich der sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen Objekte wurde durch ein komplettes Aufmaß eine nicht unwesentliche Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der Fläche bei Erwerb dokumentiert. Für sämtliche fünf Objekte führten wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten, dezentralen Heizungsanlagen durch und ersetzten diese CO_2-mindernd durch BHKW, inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

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. Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene Handwerkerservice wurde im Berichtszeitraum weiter ausgebaut sowie personell aufgestockt und erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag.

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten uns erneut eine Ausschüttung in Höhe des steuerlich maximal sinnvollen Betrages an die Genossenschaft.

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 jeweils 17 % beteiligt.

Sämtliche Beteiligungen werden auch 2019 gute Ergebnisse ausweisen.

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

4. Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Unsere Spareinrichtung entwickelt sich positiv. Bei 7.877 Sparern, verteilt auf 9.897 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,6 Mio. EUR auf nunmehr knapp 48,3 Mio. EUR an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum knapp 500 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf 9.359 Personen anstieg.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr liegt um 389 TEUR über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 407 TEUR auf nunmehr 12.200 TEUR und das Rohergebnis um 466 TEUR auf 8.000 TEUR – nach einer Steigerung um 217 TEUR im Vorjahr – erhöht werden. Die Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr resultierten, neben der Veräußerung eines Bestandseinfamilienhauses im Gewann Sierenmoos, u. a. aus den gestiegenen anteiligen Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie moderaten, lediglich im Rahmen eines gewissen Inflationsausgleichs vorgenommenen Mietanpassungen bei der Neuvergabe.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 2.664 TEUR, nach 2.313 TEUR im Vorjahr. Die Prognose hierzu belief sich auf 2.480 TEUR, wobei das Budget unterjährig um 184 TEUR erhöht wurde. Grund hierfür war der Verkauf eines Einfamilienhauses im Sierenmoos, dessen Umsatzerlös größtenteils in die Instandhaltung floss. Investiert wurde zusätzlich in die bereits erwähnte Großsanierung Brüelstr. 12/14.

Der Personalaufwand verringert sich geringfügig um 6 TEUR, trotz Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen sowie einer erneut erforderlichen erheblichen Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase.

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

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,0 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,2 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 34,0 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Die Sparanlagen sind mit Kündigungsfristen von drei bis 48 Monaten ausgestattet. Bei der Sondersparform ist eine Kündigungssperrfrist von zwölf Monaten der dreimonatigen Kündigungsfrist vorgeschaltet bzw. es handelt sich um Festzinsanlagen.

b. Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestands getätigt. Das Sachanlagevermögen wuchs um 2.155 TEUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Objekte Schobuliweg 4–10/Wallgutstraße 16/18, den Neubau unseres 12-Familienhauses im Mondrauteweg, die Sanierungskosten der Bestandsmehrfamilienhäuser im Wollgras- und Mondrauteweg, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.300 TEUR.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahrs setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.321 EUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von 4.359 TEUR und Abflüssen der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2.092 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.130 TEUR.

Für die in 2020 anstehenden Investitionen werden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und der L-Bank in Höhe von 2.800 TEUR aufgenommen.

Die Liquiditätslage ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Finanzierung der künftigen Investitionen ist gewährleistet.

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen:

	2019	**2018**	**Veränderung**
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.901	3.916	-5
Energielieferung, Dienstleistungen	90	95	-5
Kapitaldienst	-56	-76	+20
Summe Deckungsbeiträge	4.315	3.935	+380
Verwaltungsaufwand	2.237	2.238	-1
Betriebsergebnis	2.078	1.697	+381
Übrige Rechnung	97	89	+8
Jahresüberschuss	2.175	1.786	+389

Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen um 458 TEUR im Wesentlichen aufgrund höherer Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens i. H. v. 210 TEUR, geringerer Verwaltungskosten i. H. v. 65 TEUR und eines geringeren Zinsaufwands i. H. v. 127 TEUR.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 119.446 TEUR auf 120.821 TEUR gestiegen. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 110.714 TEUR (Vorjahr 108.559 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 91,6 % (Vorjahr 90,9 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten und Abschreibungen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 10.107 TEUR (Vorjahr 10.887 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital in Höhe von 30.214 TEUR (Vorjahr 28.155 TEUR) beträgt 25,0 % (Vorjahr 23,6 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36.752 TEUR (Vorjahr 39.430 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen von 150 TEUR stehen Tilgungen mit 2.828 TEUR (davon planmäßige Tilgungen 1.487 TEUR) gegenüber.

Die in 2019 angefallenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.131 TEUR wurden durch Eigenmittel finanziert und sind langfristig durch Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 2.800 TEUR gedeckt.

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2019 in Höhe von 7,2 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 5,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,9 %.

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

Die Zinsdeckung für 2019 beträgt 13,3 % (Vorjahr 14,7 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2019 mit 15,0 % geplant. Die positive Abweichung resultiert aus der höheren Sollmiete und dem geringeren Zinsaufwand im Sparbereich.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für 2020 planen wir mit gestiegenen Umsatzerlösen von ca. 200 TEUR, Gesamtinvestitionen i. H. v. ca. 6.449 TEUR, davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.571 TEUR, aber auch einer weiteren strategischen Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2020 i. H. v. 2.224 TEUR, daraus resultierend eine Eigenkapitalquote von 26,3 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 6,9 %. Die Zinsdeckung 2020 liegt wie im Vorjahr bei 13,0 %. Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen.

		2019	**2018**
Eigenkapitalquote in %	Eigenkapital / Bilanzsumme	25,0	23,6
Eigenkapitalrentabilität in %	Jahresüberschuss / Eigenkapital	7,2	6,3
Zinsdeckung in %	Zinsen für Dauerfinanzierung und Erbpacht, Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	13,3	14,7
Fluktuationsrate in %	Mieterwechsel p. a. / Anzahl Mieteinheiten	5,8	6,4
Mietenmultiplikator in %	Grundstücke Wohn-/Geschäftsbauten / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	9,6	9,9
EBITDA in TEUR	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom EK und Ertrag + Abschreibungen - Zinserträge +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.520	5.086

II. Risikobericht

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht erwarteten bzw. nicht geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll-Ist-Vergleiche dieses Werts durchgeführt und diese analysiert.

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

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Sparern, Handwerkern, Banken sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens. Die schlussendlich entstehenden wirtschaftlichen Risiken aus der aktuell vorherrschenden Corona-Epidemie sind für unser Unternehmen abschließend nicht beurteilbar.

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

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

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

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

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen.

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

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

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

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

III. Chancenbericht

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodenseeregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands im Dreiländereck zurückzuführen. Nachdem der Konstanzer Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt, wenn auch in etwas verringertem Maß, für erzielbare Mieten. Die Kernstadt Konstanz – dort befindet sich der größte Teil unserer Bestände – ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. 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 in 2020 turnusgemäß zu aktualisierenden Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich steigendes Bestandsmietniveau in allen Kategorien, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen. 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, welches unseren Mitgliedern und Mietern ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in guter Lage ermöglicht.

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 2020 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 des städtischen „Bündnis für Wohnen“, dem wir beigetreten sind.

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.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Wir gehen daher auch für 2020 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Konstanz, 28.2.2020

Der Vorstand:

Ralph Buser Winfried Lang

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts" 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 und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 und Lageberichts 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 und im Lagebericht, 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 und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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, 13. März 2020

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

gez.

Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer

Konzept und Layout:
www.tennconsult.de
Fotos:
Seiten 1, 84, 28/29: Achim Mende, www.best-of-bodensee.de
Seiten 8/9, 36/37, 44/45, 52, 54/55, 79: Rolf Brecht, www.fotoakademie.com
Seiten 16/17: Stefan Arendt, www.fotoakademie.com
Seiten 32/33, 40/41, 48/49: stock.adobe.com