Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz

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

www.sbkeg.de

Geschäftsbericht 2021
Sehnsuchtsorte

Konzept und Layout:
www.tennconsult.de
Fotos:
Umschlag, 12/13, 40/41, 44/45, 50/51, 61, 62/63: Achim Mende, www.best-of-bodensee.de
4/5: Bruno Sternegg, bruno-sternegg-fotografie.ch
8/9, 24/25: Kaden & Partner AG, www.kadenpartner.ch
36/37: Peter Allgaier, www.bodenseebilder.de
38: Rolf Brecht, www.fotoakademie.com
43: imageBROKER / Alamy Stock Foto
54/55: Staatliche Schlösser und Gärten Baden-Württemberg, Achim Mende
66/67: www.swisspictours.ch
70/71: Christian Streibert
Objekte: Peter Nietsch
Gedruckt auf ENVIRO Ahead (100 % Altpapier, FSC®)
www.druckerei-db.de

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Spar- und Bauverein Konstanz eG

Gründung:
1. August 1896

Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, GnR 380024

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

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

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 6

Vorwort 10

Organe der Genossenschaft 14

Geschäftsbericht 15

- Gesamtwirtschaftliche Lage 15
- Tätigkeit unseres Unternehmens 27
- Neubauvorhaben, Großsanierung, Bestandserweiterungen
- Modernisierung, Renovierung, Instandhaltung 28
- Spareinrichtung und Mitgliederwesen 34
- Beteiligungen 42
- Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 46
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 47
- Chancen und Risiken 52
- Ausblick 56
- Dank 65

Bericht des Aufsichtsrats 68

Jahresabschluss 72
- Bilanz 72
- Gewinn- und Verlustrechnung 74
- Anhang 75

Lagebericht 82

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 96

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	112.382	119.446	120.821	125.075	128.062
Eigenkapital	26.449	28.155	30.214	32.323	34.575
Anlagevermögen	105.508	108.559	110.714	115.574	119.777
Spareinlagen	45.605	46.732	48.381	49.608	51.561
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.851	34.941	32.791	33.741	34.664
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	11.410	12.005	12.802	13.153	13.025
Personalaufwendungen	1.497	1.494	1.488	1.581	1.794
Abschreibungen	2.005	2.155	2.294	2.430	2.540
Instandhaltungen	1.998	2.313	2.664	2.546	1.828
Zinsaufwendungen	1.346	1.278	1.174	1.035	1.214
Eigenkapitalquoten in %	23,6	23,6	25,0	25,8	27,0
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	5.876	4.663	5.321	5.878	5.167
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	8.636	9.005	9.359	9.619	10.001
Gezeichnete Anteile	22.893	23.388	23.870	24.252	24.719
Geschäftsguthaben	7.001	7.135	7.287	7.388	7.526

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	34.575	8.300	4.785	47.660
Bilanzsumme	128.062	14.366	16.796	159.224
Anlagevermögen	119.777	12.715	15.479	147.971
Flüssige Mittel	5.398	1.470	670	7.538
Verbindlichkeiten	91.212	5.949	11.970	109.132
Umsatzerlöse	13.025	695	1.704	15.424
EBITDA	5.695	451	677	6.823
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.392	70+	168+	2.631
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.556	42	103	1.701
Wohnfläche in m^2	114.226	4.071	7.813	126.110
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	15	36
Gewerbeflächen in m^2	2.499	1.036	2.582	6.117
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	–	633	633

+ vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Vorwort

Vor einem Jahr hofften wir alle noch, dass bald oder zumindest in absehbarer Zeit das „normale“ Leben ohne die Einschränkungen und Belastungen durch Corona zurückkehren würde. Heute blicken wir auf die fünfte Pandemiewelle zurück und hoffen erneut, im Herbst und Winter nicht eine sechste Welle mit neu mutiertem Virus überstehen zu müssen.

Wie schon 2020 litt der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft auch im vergangenen Geschäftsjahr unter Corona, denn schon bei einem erkrankten Familienmitglied unserer Mitarbeiter*innen mussten diese in Quarantäne. Nur mit viel Mühe konnten wir durchgehend den gewohnten Service aufrechterhalten.

Trotz der schwierigen Bedingungen erreichten wir auch im Jahr 2021 erneut eine beachtliche Umsatz- und Ergebnissteigerung bei stabilen Mieten auf weiterhin sehr geringem günstigem Niveau und ein gesundes Wachstum der Spareinlagen und Bilanzsumme. Auf allen Ebenen kann unser genossenschaftlicher Verbund auf ein exzellentes Geschäftsjahr mit hervorragenden Ergebnissen zurückblicken.

Doch Anfang dieses Jahres trat dies alles inklusive Corona gegenüber dem Krieg in der Ukraine zurück. Mit diesem Konflikt ist eingetreten, was für uns alle undenkbar erschien – ein furchtbarer Rückfall in längst überwunden geglaubte Zeiten. Das Leid der Menschen in der Ukraine dominiert die Medien. Das Leid bedrückt uns selbst. Unfassbare Dinge dringen in unser Bewusstsein. Es gilt hier, sich weder an das Grauen zu gewöhnen noch es zu ignorieren oder in lähmende Ohnmacht zu verfallen.

Viele engagieren sich in konkreten Hilfsprojekten, sei es mit Geld- oder Sachspenden, mit der Aufnahme von Geflüchteten oder dem Transport von Gütern in die Ukraine. Auch die Genossenschaft hilft mit einer Spende im fünfstelligen Bereich. Zudem stellen wir im Rahmen unserer Möglichkeiten Wohnraum für Menschen bereit, die aus der Ukraine flüchten mussten.

Über die persönliche Betroffenheit hinaus wirkt sich der Krieg direkt auf unser tägliches Leben aus. Die Lieferprobleme und Güterengpässe der Coronazeit, die inzwischen fast vergessen waren, kehren zurück. Die Inflation steigt mit einer zumindest in diesem Jahrhundert nicht gekannten Geschwindigkeit auf den höchsten Wert seit 40 Jahren. In der Folge haben sich binnen 2 Monaten die Zinsen für langfristige Kredite verdreifacht. Noch schneller verteuern sich die Kosten für Baumaterial, so man überhaupt welches bekommt.

Zeitgleich überzieht der Staat die Bauwirtschaft mit weiteren Auflagen, z. B. im Klima- und Brandschutz und mit Bürokratie. Dies verteuert Neubau und Sanierung weiter. Betriebswirtschaftlich genossenschaftliche Mieten sind unter diesen Umständen nur mit massiver staatlicher Förderung durch Steuergelder umsetzbar. Aber eben diese Förderprogramme, die noch ein einigermaßen bezahlbares Bauen ermöglichten, wurden Anfang des Jahres teilweise und insbesondere völlig überraschend gestrichen. Unsere begonnenen Neubauvorhaben und Großsanierungen der kommenden zwei Jahre sind aufgrund vorrausschauender Planung sowohl langfristig finanziert als auch was die Baukosten betrifft, festgeschrieben. Die für die nahe Zukunft geplanten größeren Vorhaben sind jedoch aktuell unter den jetzigen Parametern und Rahmenbedingungen nicht mehr realisierbar.

Diese Entwicklung trifft nicht nur uns als Unternehmen, sondern unausweichlich in der Folge alle Mieterinnen und Mieter nicht nur mit zwangsläufig steigenden Mieten, sondern auch mit jetzt schon absehbaren dramatisch steigenden Energie- und Nebenkosten.

Bei allen schlechten Nachrichten dürfen aber auch die guten Entwicklungen nicht vergessen werden. Wir müssen Positives und Mut dem Negativen und Sorgenvollen entgegensetzen. Dann ist es auch möglich, weiterhin mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

Unter diesem Gesichtspunkt haben wir auch die Motive in diesem Geschäftsbericht und seinen Titel „Sehnsuchtsorte“ ausgewählt. Sie zeigen unsere Heimat aus speziellen Blickwinkeln. Vielleicht gelingt es mit diesen Bildern, ein kleines positives Gegengewicht zu den negativen Entwicklungen zu setzen.

Im Rahmen unserer Unternehmenssteuerung haben wir auf allen Ebenen vorausschauende und nachhaltige Entscheidungen getroffen, die uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lassen. Im Dezember vergangenen Jahres durften wir unser 10.000. Mitglied begrüßen. Wie es der Zufall wollte wurde ein ganz junger Mensch Mitglied in unserer starken Gemeinschaft, wie übrigens weitere 153 in 2021. Damit stieg die Zahl der unter 18-jährigen Mitglieder auf rund 2.300. Das Vertrauen, das auch die junge Generation in unseren genossenschaftlichen Verbund setzt, ist uns ein großer Ansporn.

Die hohe Qualität unserer vermieteten Wohnungen, ein gutes Arbeitsklima und eine große, starke Gemeinschaft bescheren uns auf allen Ebenen eine verschwindend geringe Fluktuation.

Die Familie SBK steht zusammen gerade oder auch wegen der herausfordernden Zeiten. Lassen Sie uns diesen Geist, den genossenschaftlichen Zusammenhalt und die Zuversicht erhalten und pflegen.

Ralph Buser

Winfried Lang

Claus-Dieter Hirt

Klaus Ruschmann

Sabine Geistler

Karlheinz Alter

Erich Martin

Peter Sautter

Dr. Marc-Peter Schambach

Vorstand

Ralph Buser,
Vorstandsvorsitzender

Winfried Lang,
Vorstand

(v. l.)

Aufsichtsrat

Claus-Dieter Hirt, Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Aufsichtsratsvorsitzender; Klaus Ruschmann, Gesamtschullehrer, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender; Sabine Geistler, Rechtsanwältin; Erich Martin, Verlagskaufmann; Karlheinz Alter, Oberamtsrat; Dr. Marc-Peter Schambach, Dipl.-Physiker, Informatiker; Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH) (v. l.)

Geschäftsbericht

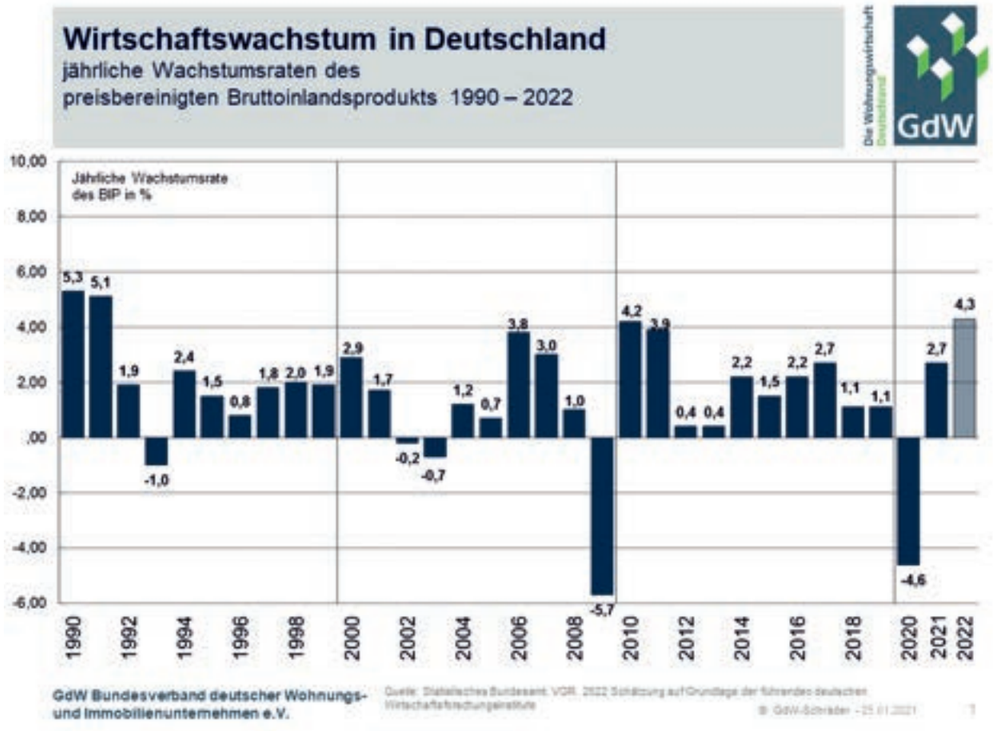
Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Sämtliche hier getroffenen Prognosen und Annahmen berücksichtigen natürlich noch nicht die bei Fertigstellung dieses Berichts in ihrer Tragweite absehbaren Folgen des Konfliktes in der Ukraine. Es ist jedoch aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass es teilweise zu erheblichen Korrekturen führen könnte.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Coronamaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen,



erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

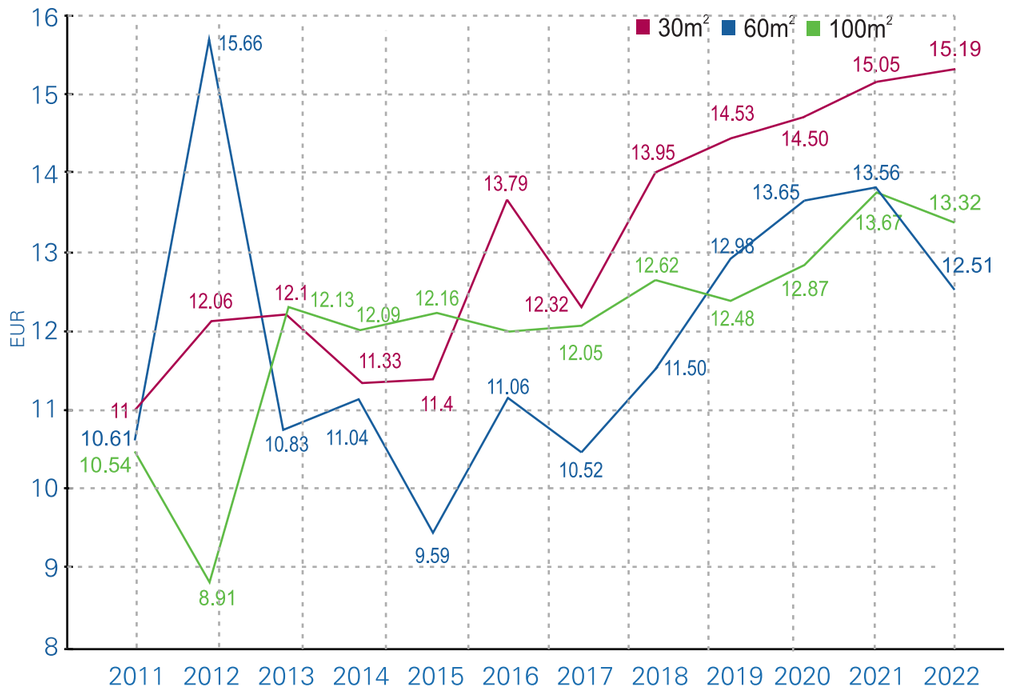
Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Liefereng-

pässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich zwischen 3,5 % und 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder übertreffen.

Die Europäische Kommission erwartete in ihrer Herbstprognose für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



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

EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich

wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Coronapandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im verarbeitenden Gewerbe (+3,8 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,6 %).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Onlinehandel.

Im Baugewerbe, in dem die Coronapandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Coronajahr noch stabil durch die Krise gekommen und hatten leichte Zuwachse zu verzeichnen gehabt (+0,5 %). Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren

2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

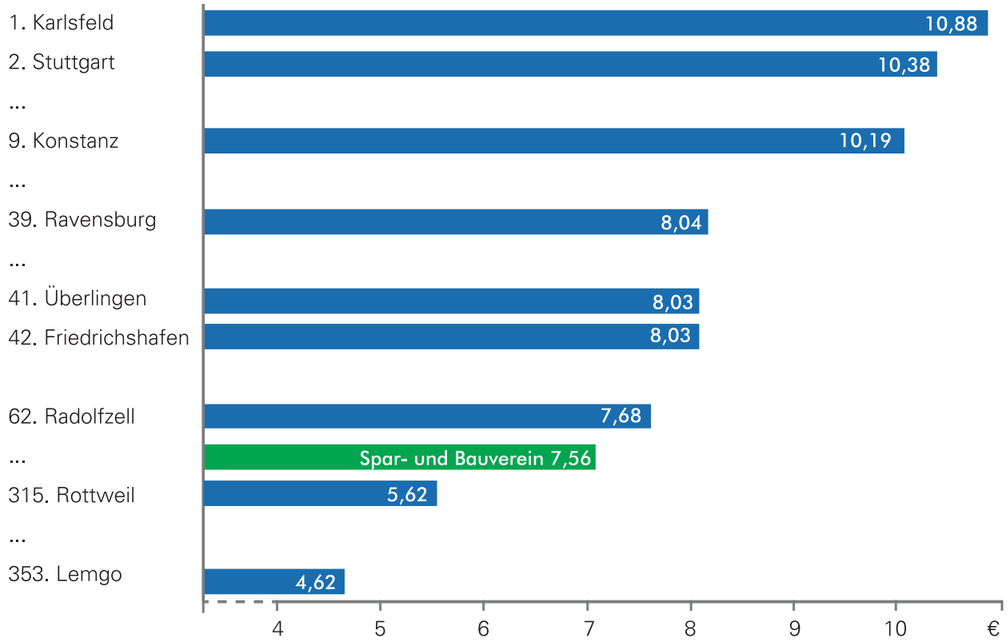
Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.

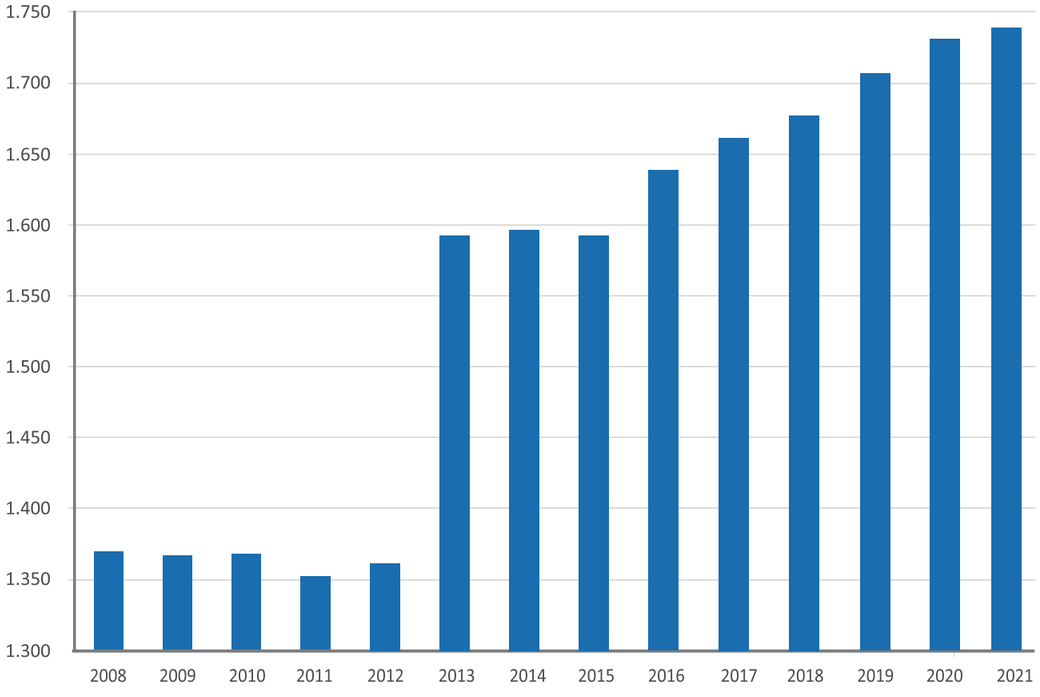
Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4 %) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen

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



Quelle: F+B Mietspiegelindex 2020

Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



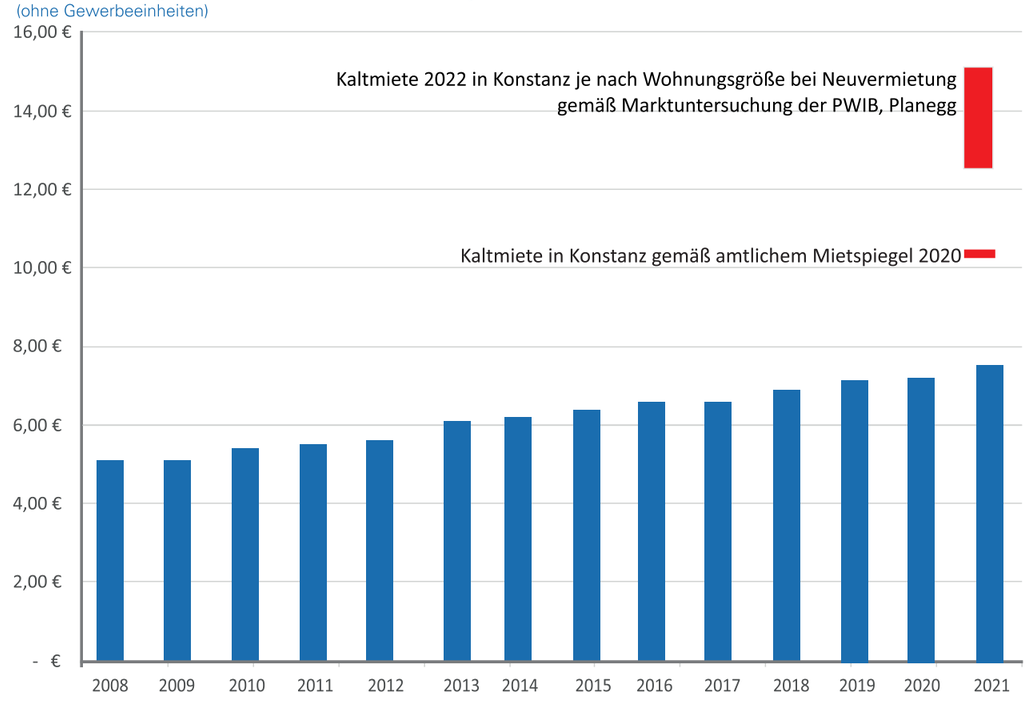
Höchststand von 36,2 %, der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Zudem haben sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen schon in 2021 mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021:+18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerungsrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch die Preise für Lebensmittel zur Teuerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

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



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %).

Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend dem Preisdruck durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

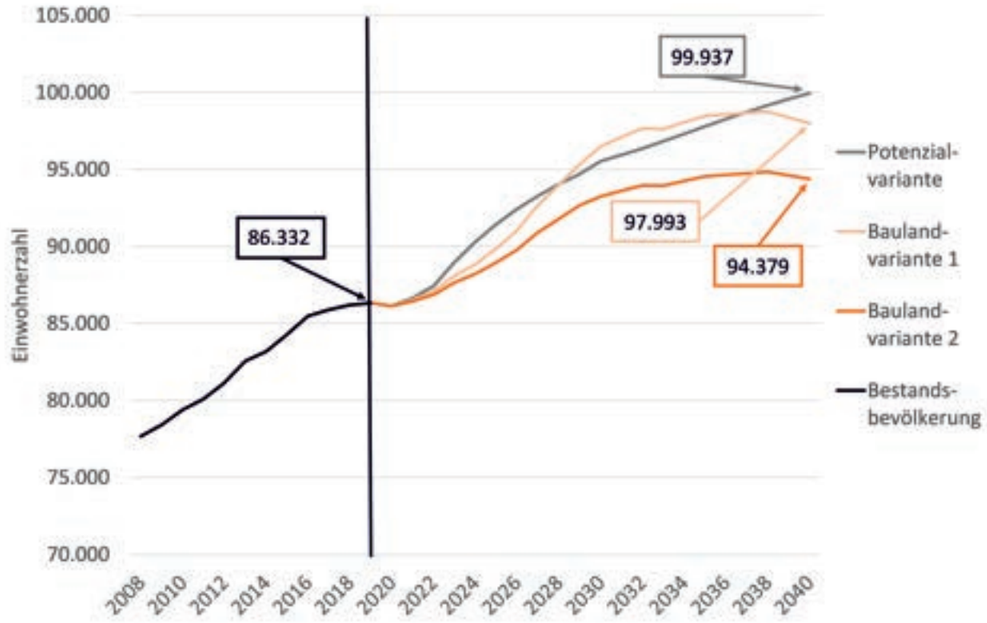
Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

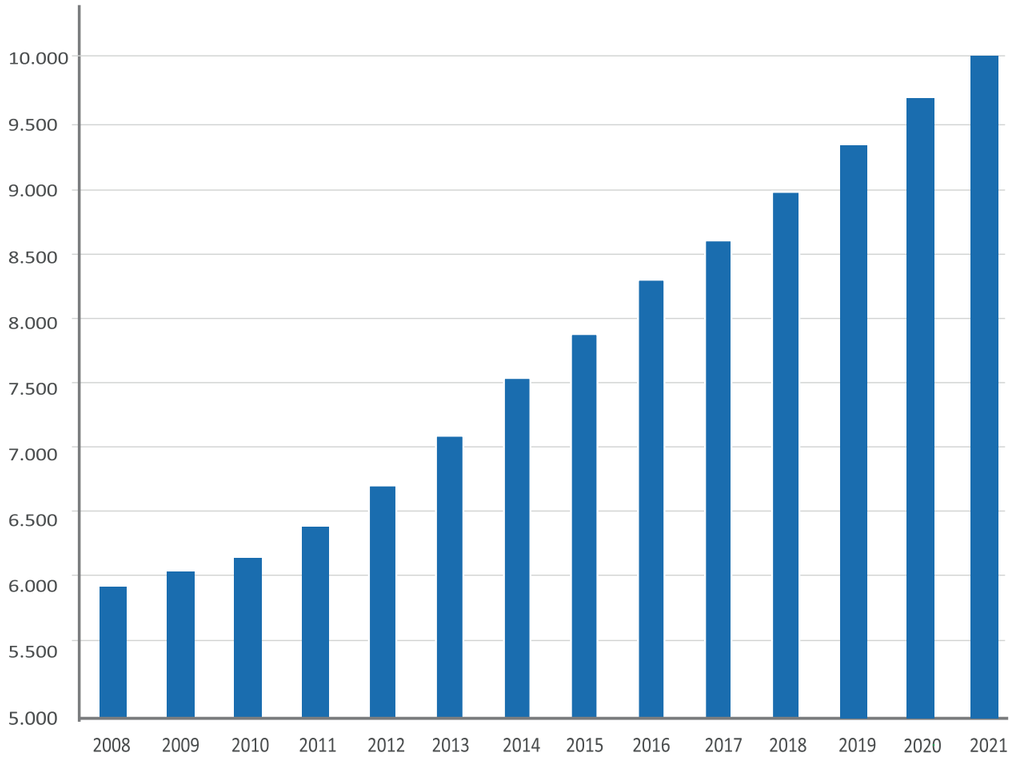
Was die Bevölkerungsvorausrechnung für unser Geschäftsgebiet betrifft und somit direkte Auswirkungen auf die Wohnungsindustrie haben wird, gehen die Prognosen von einem weiteren Wachstum aus. Tendenzen hierzu liefert die kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040, die davon ausgeht, dass die Stadt Konstanz bis dann um 9.000 bis 11.000 Einwohner*innen und damit um rund 10 % wächst. Je nach Umsetzungsgrad der geplanten Neubauprogramme wächst die Bevölkerung in Konstanz bis 2040 um 9 % bis 13 % auf 94.000 bzw. 98.000 Einwohner*innen.

Prognostizierte Entwicklung der Konstanzer Wohnbevölkerung insgesamt 2020–2040

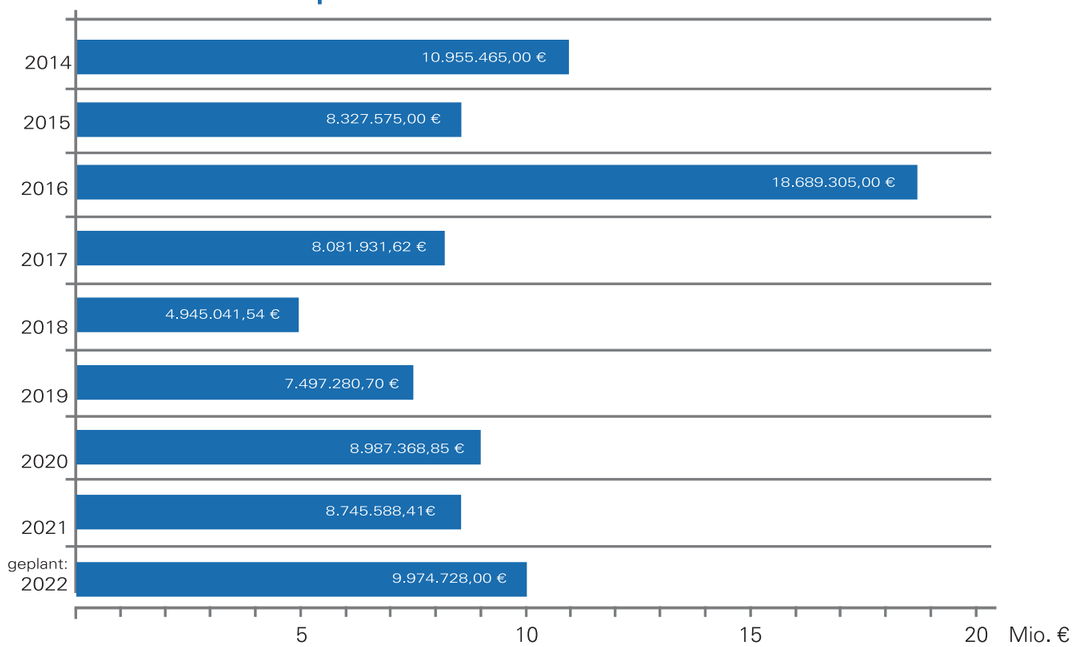


Quelle: Eigene Berechnungen Stadt Konstanz, empirica

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.

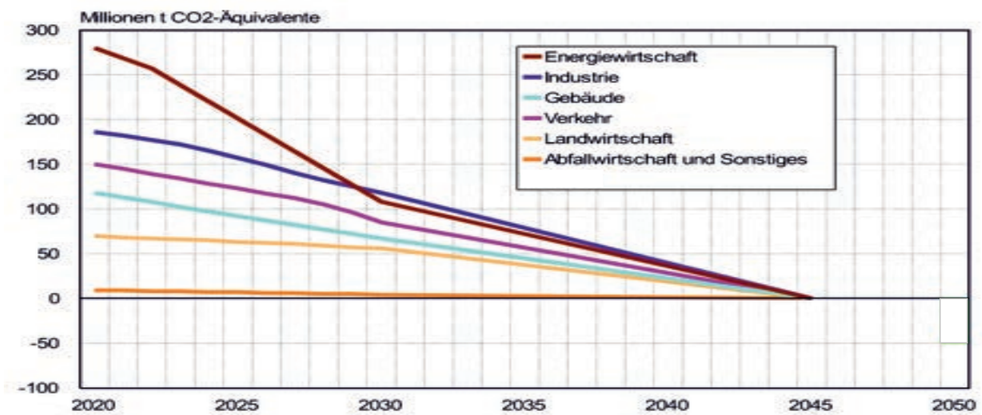
Neben der Bautätigkeit sind die Vermietung, die Verwaltung und die Pflege des eigenen Wohnungsbestands unser unangefochtenes Kerngeschäft. Dieses wird ergänzt durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen immobiliennahen Dienstleistungen der Tochterunternehmen, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese Einnahmen dienen neben der Subventionierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt.

Mit über 8,8 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2015 von rund 80 Mio. EUR in den Neubau, die Zukäufe und in 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 und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 450 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete von 7,56 EUR je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche weiterhin der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Der Nachfragedruck auf Anlageimmobilien insbesondere im Landkreis Konstanz wird sich auch in den Folgejahren unseres Erachtens noch weiter erhöhen. Investoren aus allen Bevölkerungsschichten und zwischenzeitlich auch aus dem Ausland suchen 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 nicht absehbar. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment – wie schon in den vergangenen Jahren – sehr stark.

Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen



Quelle: Eduard Pestel Institut, Bezahlbarer Wohnraum 2022

Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserweiterungen/Neuerwerbungen/Modernisierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind 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. Auch in 2021 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die starke 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 und in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen – Rechnung tragen.

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben umfangreichen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten auch Großsanierungen an ihren Bestandsgebäuden vorgenommen. Im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts innerhalb der Quartiersentwicklung im Mondrauteweg/Wollgrasweg wurde durch eine komplette Dachsanierung inkl. Neueindeckung neuer Wohnraum in Gestalt von Dachgeschossaufstockungen und Balkonanbauten geschaffen.

Im Wollgrasweg 1/3 und 5/7 fanden im Berichtszeitraum die Gesamtmaßnahmen mit der Sanierung der letzten beiden Mehrfamilienhäuser des Quartiers ihren Abschluss.

Wollgrasweg

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

Insgesamt sechs Gebäude mit jeweils zwei Eingängen wurden, beginnend ab 2019, schrittweise modernisiert, renoviert, an ein neues Nahwärmenetz angeschlossen sowie neben den vorhandenen Mietergärten mit großen Balkonen versehen.

Im Mondrauteweg 4 wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus inkl. Ausbaumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums vollständig fertiggestellt. Zusätzlich zur Aufstockung im KfW-Effizienzhausstandard wurden im Bestand die Fassaden überarbeitet, die Elektrozuleitungen und -unterverteilungen erneuert und somit auf den neuesten Stand gebracht. Ebenso wurde ein neues Treppengeländer im frisch gestrichenen Treppenhaus installiert. Des Weiteren erfolgten eine teilweise Erneuerung der Außenanlagen inkl. der Parkflächen und der Bau eines Fahrradhauses.

Die beiden neu gewonnenen Vierzimmerwohnungen bieten einen herrlichen Weitblick und einen modernen, guten Wohnkomfort. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 30.12.2021 an unsere Mieter übergeben werden.

In der Markgrafenstraße wurde durch Teilsanierung und Modernisierung eine Steigerung des Mietkomforts erreicht. Das

Markgrafenstraße

Mondrauteweg 4

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Monrdauteweg 4

schadhafte Dach wurde nach den neuesten energetischen Anforderungen saniert, neu aufgebaut und gedeckt.

Im Konstanzer Vorort Litzelstetten konnten wir in guter, ruhiger, zentraler Lage ein Mehrfamilienhaus mit Ausbauoptionen, teilweise mit Seeblick, komplett aus Eigenmitteln erwerben. Ende des Jahres wurde ein Bauantrag zur Aufstockung und Erstellung zweier neuer Dachgeschosswohnungen eingereicht.

Nach rund zweijährigen Verhandlungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Erstellung weiterer 34 moderner, barrierearmer Wohnungen im KfW-55-Standard. Die auf vier Gebäude verteilten Wohnungen mit rund 2.450 m² Wohnfläche werden auf einem in Erbpacht von der katholischen Kirchengemeinde St. Suso vergebenen Grundstück mit 2.560 m² Fläche in guter, stadtnaher Lage im Taborweg erstellt werden. Zum Jahresende waren wir trotz der Herausforderungen der Coronapandemie, Materialengpässen und Handwerkerknappheit auf dem Bausektor rund zwei Monate vor dem geplanten Baufortschritt. Welche Auswirkungen der Konflikt in der Ukraine für die noch restlichen Gewerke haben wird, bleibt abzuwarten. Wir sind dennoch zuversichtlich, das Bauvorhaben im Spätsommer 2022 beenden zu können.

Die Nachfrage nach den Wohnungen bewegt sich in etwa beim Zehnfachen des Angebots. Mit der Vermarktung werden wir im zweiten Quartal 2022 beginnen.

Kornblumenweg Litzelstetten

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

3 Gebäude

2.450 m² Wohnfläche

340 t verbauter Stahl

14.810 m³ umbauter Raum

34 Pkw-Plätze

1.720 m² Fassadenfläche

5.240 m² Geschossfläche

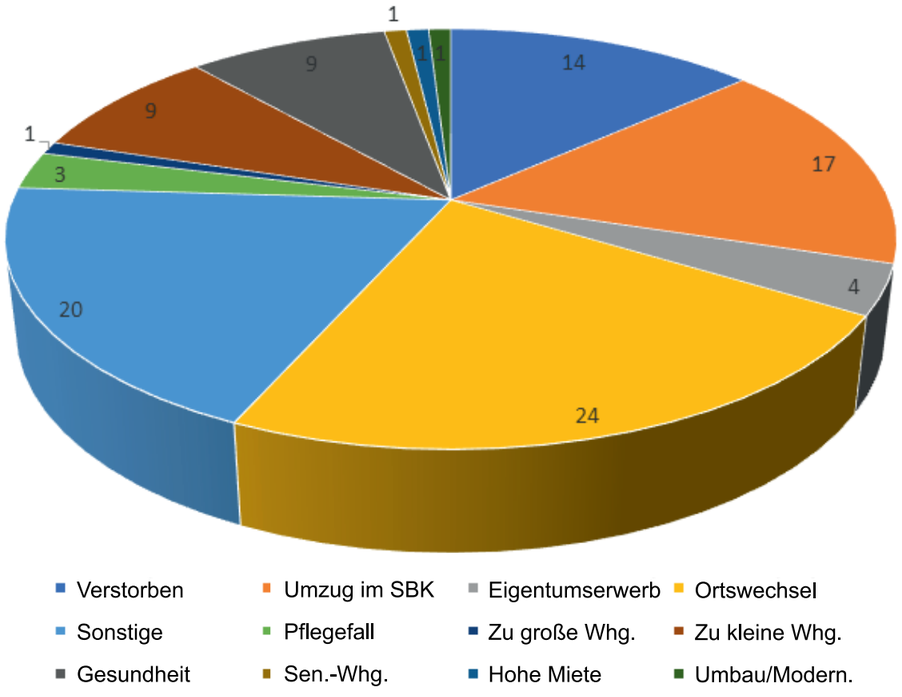
2.400 m³ verbauter Beton

Davon 720 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Taborweg 2

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Kündigungsgründe 2021 (absolute Zahlen)



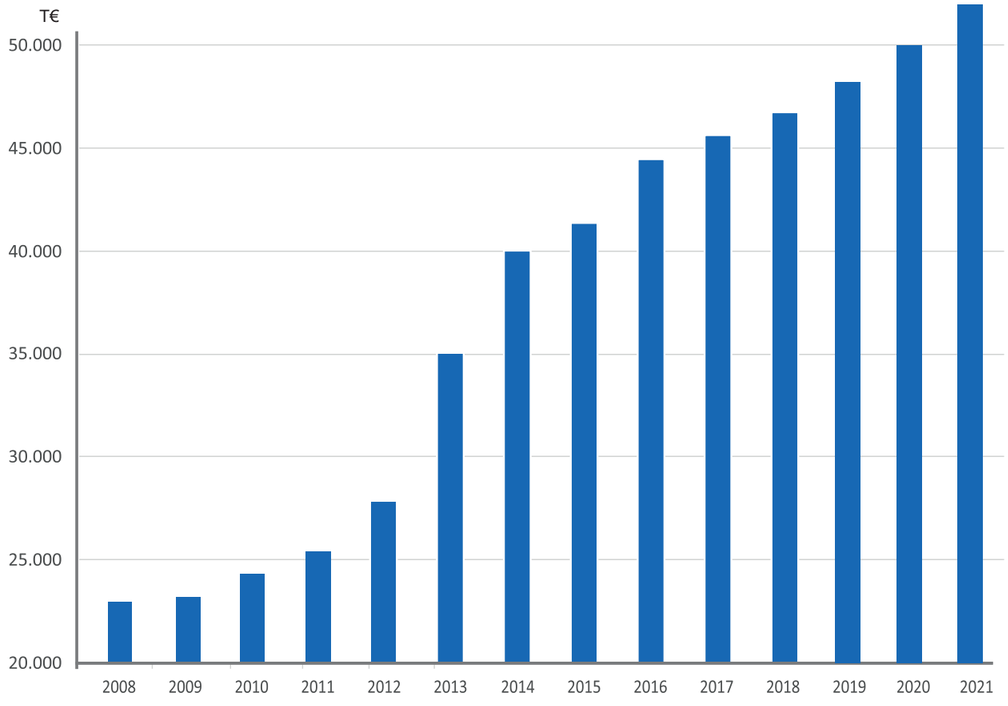
Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Einlagen zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren, trotz des historisch niedrigen Zinsniveaus, von vergleichbar attraktiven Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert sich 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, die ganzheitliche, kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung positiv. Mit über 8.400 Sparern, verteilt auf über 10.000 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 2,0 Mio. EUR auf nunmehr 51,6 Mio. EUR an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 382 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf über 10.000 stieg.

Entwicklung der Spareinlagen



Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft sowie ihrer eigenen Bestände – den Objekten Sankt-Gebhardplatz 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 weiterhin als schwierig dar, sodass derzeit kein Bauvorhaben ansteht.

Auch haben wir uns schon vor geraumer Zeit geschäftspolitisch entschlossen, sämtliche Objekte oder unbebaute Grundstücke auch in den Tochterunternehmen generell nicht mehr zu veräußern, sondern sie langfristig für den Eigenbestand zu erwerben oder zu halten.

Die 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 in ihrer Wirtschaftlichkeit gesteigert, vor allem durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen sowie Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus im Rahmen unseres Kreditmanagements.

Solche Optimierungen trugen insgesamt zur Steigerung der Rendite der Eigenobjekte in unseren Tochterunternehmen bei.

Bezüglich der sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen fünf Objekte führten wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten, dezentralen Heizungsanlagen durch und ersetzten diese CO_2-mindernd durch Blockheizkraftwerke inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die Erbringung von Dienstleistungsgeschäften für Mitglieder, Mieter und teilweise auch für Dritte tragen zur Abrundung unseres Angebots bei. Der hauseigene Handwerkerservice wurde im Berichtszeitraum weiter ausgebaut sowie personell aufgestockt. 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 17 % beteiligt. Sämtliche Beteiligungen konnten im Berichtszeitraum positive Ergebnisse ausweisen.

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

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse rein aus der Hausbewirtschaftung konnten nach 351 TEUR im Vorjahr noch einmal um 308 TEUR auf insgesamt 12.815 TEUR gesteigert werden. Das Rohergebnis steigt um 636 TEUR auf 8.904 TEUR nach einer Steigerung um 267 TEUR im Vorjahr. Dies ist insofern bemerkenswert, da der im Vorjahr erhöhte Umsatz in Höhe von 440 TEUR aus dem Verkauf eines Bestandsobjekts im Gewann Sierenmoos ohne einen weiteren Verkauf im Berichtszeitraum nahezu gehalten werden konnte. Die Steigerungen resultieren u. a. aus den nunmehr ganzjährig in die Rechnung einfließenden Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie aus moderat, lediglich bei der Neuvergabe vorgenommenen Mietanpassungen.

Die Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 1.828 TEUR (nach 2.546 TEUR im Vorjahr). Die Reduzierung erfolgte wegen fehlender Mittel aus einem Anlageverkauf sowie der Zurückstellung einiger nicht dringend notwendiger Maßnahmen aufgrund unsicherer Preisentwicklung, Handwerkermangel und aus strategischen Erwägungen.

Der Personalaufwand steigt um 128 TEUR, inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen um 213 TEUR, durch Arbeitszeiterhöhung bestehender Anstellungsverhältnisse, Tarifanpassungen, die Jubiläumsausschüttung und Urlaubsrückstellungen sowie eine erneut erforderliche erhebliche Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase. In den überdimensional steigenden sozialen Abgaben und Aufwendungen von 85 TEUR sind 55 TEUR für Pensionsrückstellungen enthalten.

Die Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften erhöhten sich um 170 TEUR, der Zinsaufwand stieg lediglich um 180 TEUR, inkl. der gebildeten Rückstellung in Höhe von 324 TEUR; somit sinkt dieser ohne diesen Sondereffekt durch umfangreich getätigte Regel- und Sondertilgungen sowie vorgenommene Optimierungen im Rahmen unseres aktiven Laufzeiten- und Kreditmanagements um 144 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen um 186 TEUR, u. a. bedingt durch erhöhte Hygieneaufwendungen (Tests und Masken) im Rahmen der Coronapandemie (13 TEUR), Jubiläumsausschüttung und Mehraufwand für den Geschäftsbericht (152 TEUR) sowie erhöhte EDV-Kosten (Servererweiterung, Umsetzung Homeoffice-Pflicht). Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr liegt dennoch um 109 TEUR über dem Ergebnis des Vorjahres.

Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen um 235 TEUR, im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,0 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,9 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen

	2020	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	4.118	4.839	721
Verkaufstätigkeit	437	0	-437
Energielieferung, sonst. Leistungen	71	81	10
Kapitaldienst	-63	61	124
Summe der Deckungsbeträge	4.563	4.981	418
Verwaltungsaufwand	2.380	2.752	372
Betriebsergebnis	2.183	2.229	46
Übrige Rechnung	100	163	63
Jahresüberschuss	2.283	2.392	109
Einstellung in Rücklagen	1.997	2.101	104
Bilanzgewinn	286	291	5

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	25,0	25,8	27,0
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	7,2	7,1	6,9
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	5,8	5,4	7,2
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,6	10,0	9,8
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	13,3	12,3	10,5
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge)	5.520	5.642	5.695

langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 37,9 %. 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 zehn Jahre gesichert. Die Spareinlagen 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 erneut um 4.191 TEUR nach 4.860 TEUR im Vorjahr auf 108.592 TEUR, hauptsächlich durch die Aktivierung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Mondrauteweg und Wollgrasweg sowie des Neubaus im Taborweg, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund 2.540 TEUR.

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahrs setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.167 TEUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von 6.663 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 250 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.246 TEUR. Für die in 2021 durchgeführten Investitionen wurden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und L-Bank in Höhe von 4.209 TEUR eingesetzt. Die Liquiditätslage ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung der künftigen Investitionen ist gewährleistet.

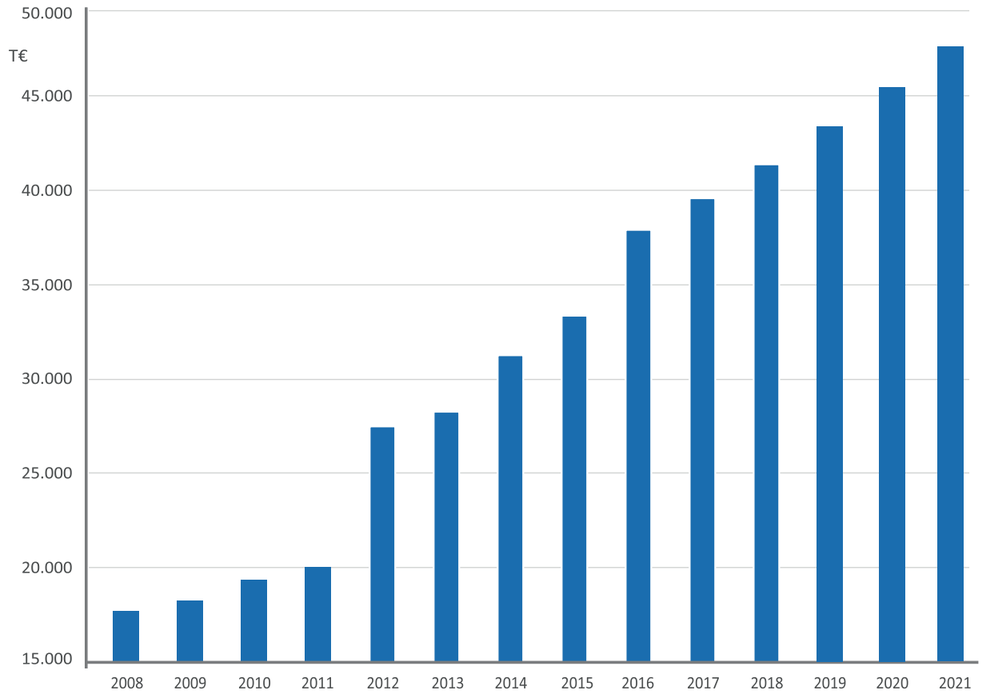
3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt um weitere rund 2.987 TEUR nach 4.254 TEUR im Vorjahr auf über 128.062 TEUR. Die Genossenschaft hält zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 119.776 TEUR (Vorjahr 115.574 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 93,5 % (Vorjahr 92,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Neubauten und Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten abzgl. Abschreibungen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 8.285 TEUR (Vorjahr 9.501 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital in Höhe von 34.575 TEUR (Vorjahr 32.323 TEUR) beträgt 27,0 % (Vorjahr 25,8 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36.304 TEUR (Vorjahr 37.193 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen von 4.209 TEUR stehen Tilgungen mit 5.086 TEUR (davon planmäßige Tilgungen 1.718 TEUR) gegenüber.

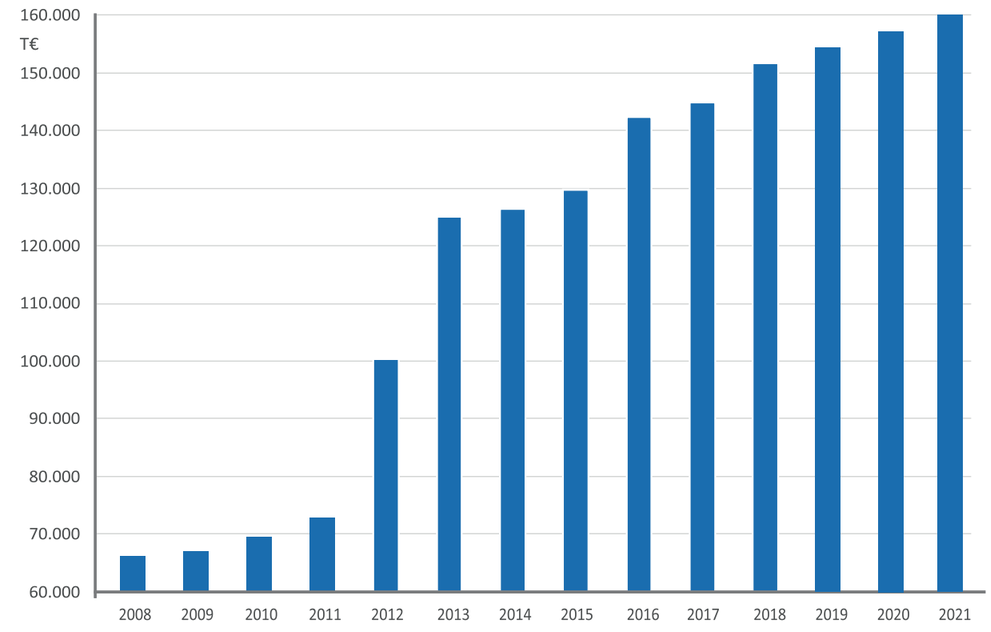
Die in 2021 angefallenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.611 TEUR wurden durch Eigenmittel und Fremdmittel finanziert und sind langfristig durch weitere Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 2.050 TEUR gedeckt.

Eigenkapital im Verbund (nicht konsolidiert)



Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2021 erreicht den prognostizierten Wert in Höhe von 6,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Minderung um 0,2 %. Die Zinsdeckung für 2021 beträgt 10,5 % (Vorjahr 12,3 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2021 von 10,7 % ausgegangen.

Bilanzsumme im Verbund (nicht konsolidiert)



Chancen und Risiken

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

Unser durchschnittliches Mietpreisniveau ist für ein privates Wohnungsunternehmen an einem Hochpreismarkt wie Konstanz beispiellos niedrig und enthält erhebliche Anpassungspotenziale. Die Mieten werden hausintern nicht durch die Mietpreisbremse oder einen amtlichen Mietspiegel, sondern durch eigens für uns aufgestellte Grundsätze auf niedrigem Niveau gehalten.

In dem in 2020 turnusgemäß aktualisierten Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich steigendes Bestandsmietniveau, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen.

Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Tochterunternehmen – dennoch zeitnah erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Dieses 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 und fortlaufende Analysen der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus. 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 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.

Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inkl. des von uns in den letzten Jahren favorisierten Ausbaus von Dachgeschossen – 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 durch unsere Kreditgeber nach wie vor 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 und in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko, insbesondere auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung sowie die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite mit unterschiedlichen Laufzeitenbändern, und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

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

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Ausblick

Trotz der noch immer anhaltenden Coronapandemie sowie der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine erwarten wir in unserem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung, keine nennenswerten Mietausfälle, ebenso wenig wie im Bereich der Gewerbevermietung, die bei uns einen untergeordneten Anteil des Umsatzes ausmacht.

Die Erfahrungen des vergangenen Jahres haben gezeigt, dass es im Bereich des Neubaus, der Wohnungseinzelmodernisierung in unbewohntem Zustand und der Gebäudeaufstockung sowie bei Sanierungen der Gebäudehülle, der Außenanlagen und der Treppenhäuser zu keinen Behinderungen durch die Pandemie kommen wird. Im Bereich der Renovation, Sanierung und Reparatur in bewohntem Zustand sind neben erhöhten Aufwendungen für die Hygiene auch ein höherer Beratungsbedarf der Mieter und damit ein größerer Zeitaufwand wahrscheinlich.

Ebenfalls rechnen wir aufgrund der seit November 2020 temporär bestehenden Geschäftsstellenschließungen, einhergehend mit verändertem Kundenverhalten bei erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen, mit weiter steigenden EDV-Kosten, unter anderem auch durch die Schaffung von Homeoffice-Arbeitsplätzen und die damit verbundenen Datenschutzanforderungen und erhöhten Aufwendungen zur Abwehr von Cyberkriminalität.

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 2022 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und der darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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 geringerem Maß, für die erzielbaren Mieten. Die Kernstadt Konstanz – dort befindet sich der größte Teil unserer Bestände – ist von dieser Entwicklung besonders betroffen.

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 2022 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 „Bündnisses für Wohnen“, dem wir beigetreten sind. Zudem wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen gewürdigt und in die strategischen Überlegungen mit einbezogen.

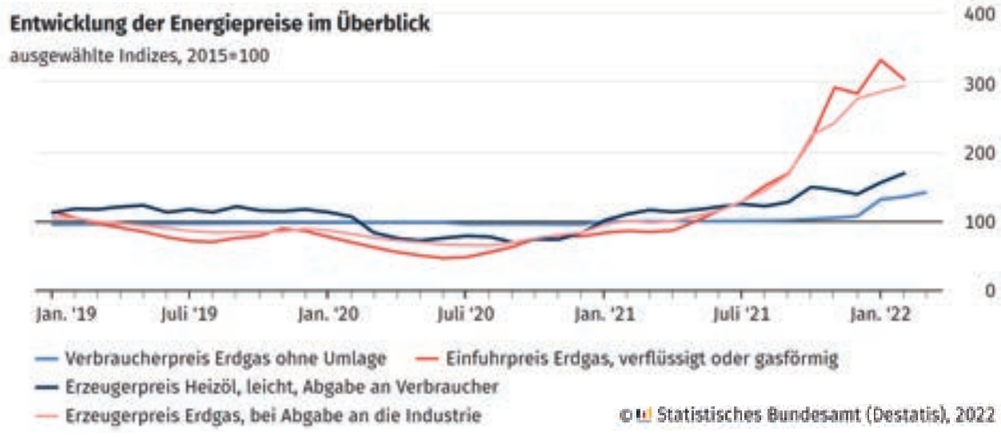
Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands fortsetzen, wobei wir wiederum verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

Auch für das Jahr 2022 planen wir den Umsatzerlösen angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals.

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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit erheblich steigender Energiepreise. Hieraus können in Einzelfällen zurzeit temporär Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für alle Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten für die Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das umfasst auch kurzfristige Maßnahmen zur



Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird der Spar- und Bauverein Konstanz eG seine Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

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

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen sowie der gesamten Verbundebene wurden für 2022 realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahres-Planung 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.

Das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – beobachten wir fortwährend, um im Rahmen unseres aktiven Zins- und Laufzeitenmanagements zeitnah und angemessen reagieren zu können. Gleiches gilt für die sonstigen unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten.

Der Vorstand erwartet insgesamt 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. Wir gehen daher auch für 2022 von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Mit dem Mehrfamilienhaus Austraße 83/85 wurde Ende 2020 das vorletzte sich im Sanierungsgebiet befindliche Gebäude der Austraße komplett renoviert und saniert.

Das letzte Objekt, die Austraße 56, befand sich aufgrund eines Wasserschadens in der Erdgeschosswohnung sowie erheblicher technisch schwer und nur unwirtschaftlich zu behebender Mängel in einem nahezu nicht mehr sanierungsfähigen Zustand. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich daher

Austraße 56

entschieden, nach Gesprächen mit den noch dort wohnenden Mietparteien, für die allesamt innerhalb unserer genossenschaftlichen Bestände attraktive Ausweichwohnungen gefunden werden konnten, dieses Haus abzureißen und einen Neubau zu erstellen.

Hierzu erfolgten im Jahr 2021 umfangreiche Planungsarbeiten. Ende 2021 erhielten wir die Baugenehmigung zur Erstellung eines modernen 9-Familienhauses mit rund 900 m² Wohnfläche im KfW-55-Standard.

Wir planen hier in nachhaltiger Bauweise, für die wir durch eine frühzeitige Beantragung noch Fördergelder im KfW-55-Standard erhalten werden. Sie umfasst Carsharing-Plätze und Elektroladesäulen sowie einen kompletten Verzicht auf fossile Energieträger. Stattdessen stellt ein Mix aus Geothermie, Solarthermie, Solarzellen und Pufferspeicher die Energieversorgung aus regenerativen Quellen sicher.

Mit den Abbrucharbeiten wurde im ersten Quartal 2022 begonnen. Wir rechnen mit der Fertigstellung im Sommer 2023.

Nachtragsbericht 2022

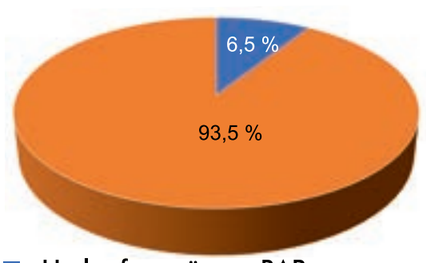
Der Konflikt Russlands mit der Ukraine führt mit seinem Ausbruch im Februar 2022 neben unermesslichem Leid in der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen in Deutschland. Diese könnten sich ggf. auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Spar- und Bauvereins Konstanz in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialen) oder Cyberangriffen niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

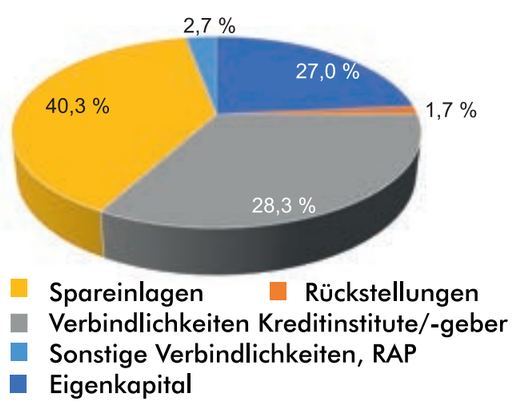
Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

	2020		2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	115.574	92,4	119.777	93,5	4.203
Umlaufvermögen, RAP	9.501	7,6	8.285	6,5	-1.216
Gesamtvermögen	**125.075**	**100,0**	**128.062**	**100,0**	**2.987**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.388	5,9	7.526	5,9	138
Rücklagen	24.650	19,7	26.758	20,9	2.108
Bilanzgewinn	286	0,2	291	0,2	5
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	1.987	1,6	2.218	1,7	231
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	37.193	29,7	36.304	28,3	-889
Spareinlagen	49.608	39,7	51.561	40,3	1.953
Sonstige, andere Verbindlichkeiten, RAP	3.963	3,2	3.404	2,7	-559
Gesamtkapital	**125.075**	**100,0**	**128.062**	**100,0**	**2.987**

Aktiva 31.12.2021



Passiva 31.12.2021



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, Umsetzungsideen und Strategien bestätigt heute wie während der vergangenen 126 Jahre die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener kürzester Zeit 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 Vertreterinnen und 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

Bericht des Aufsichtsrats

2021 konnte der SBK auf sein 125-jähriges Bestehen zurückblicken. Im Zeichen der weltweiten Pandemie war das Jahr 2021 für den SBK zugleich ein erneut herausforderndes wie erfreulich gutes und erfolgreiches Geschäftsjahr.

Der Blick zurück bestätigt unsere Handlungsprämissen und die Strategie der künftigen Ausrichtung unserer Solidargemeinschaft. Die Ziele „Erhalt und Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ entsprechen dem ursprünglichen Auftrag der Gründungsväter des SBK und unterstreichen die gemeinwohlorientierte Unternehmensphilosophie der Genossenschaft. Aufbauend auf den drei Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Schaffung und Erhaltung von sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum – wie vor 125 Jahren – oberstes Ziel des SBK Konstanz, welches, damals wie heute, jedoch auch von den politischen Rahmenbedingungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene abhängt.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand auch 2021 in seiner Geschäftsführung. In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, diversen Ausschusssitzungen und einer Klausur, welche wie verschiedene Sitzungen aufgrund des Gesetzes zur Abminderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht teilweise erneut im Umlaufverfahren erfolgten, befasste sich der Aufsichtsrat mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen, der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements, um Mehrwerte für die Mitglieder der Genossenschaft zu generieren und unser Unternehmen solide für die weitere Zukunft aufzustellen.

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 2021 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 29.11. bis 3.12.2021 prüfungsvorbereitend und vom 7.3. bis 18.3.2022 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die 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 wiederum an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2021 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war im Jahr 2021 erneut konstruktiv und vertrauensvoll. Der Aufsichtsrat wurde stets zeitnah mit allen Informationen und Entwicklungen versorgt. Gerade in dieser schwierigen Zeit danken wir dem Vorstand Ralph Buser und Winfried Lang und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre engagierte und fachkundige Arbeit ganz herzlich und beglückwünschen alle Beteiligten ausdrücklich zu diesem großen Erfolg im Jubiläumsjahr.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2021 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat am 17.3.2022 zu.

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

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 291.004,41

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 239.245,16

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.862.202,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 239.245,16 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.862.202,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 291.004,41) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2022

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.009,65	8,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.335.543,62		98.542.130,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.297.933,56		3.360.198,70
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	129.667,58		148.191,52
Technische Anlagen	379.943,34		476.002,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.056,74		256.948,13
Anlagen im Bau	4.728.933,69		1.564.770,49
Bauvorbereitungskosten	481.194,26		33.913,59
		108.592.384,60	104.401.266,79
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		119.776.894,25	115.573.774,79
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.446.430,14		2.298.209,14
Andere Vorräte	37.808,25		34.332,71
		2.484.238,39	2.332.541,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.087,55		16.416,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.334,63		5.465,59
Sonstige Vermögensgegenstände	76.200,04		183.191,64
		101.622,22	205.073,74
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		5.398.160,57	6.644.448,31
Rechnungsabgrenzungsposten		301.451,00	319.106,00
Bilanzsumme		128.062.366,43	125.074.944,69

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.241,86		103.200,00
der verbleibenden Mitglieder	7.415.700,00		7.275.110,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.300,00		9.300,00
		7.387.610,22	7.387.610,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 458,14 (€ 489,78)			
Kapitalrücklage		121.984,80	114.584,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 239.245,16 (€ 228.338,41)	4.114.710,88		3.875.465,72
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.862.202,00 (€ 1.768.626,00)	20.399.463,00		18.537.261,00
		26.636.035,19	24.534.588,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.392.451,57		2.283.381,98
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.101.447,16	291.004,41	1.996.964,41
Eigenkapital insgesamt		34.575.266,26	32.323.200,62
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	1.354.965,00		1.192.729,00
Sonstige Rückstellungen	862.828,00		794.139,00
		1.986.868,00	1.986.868,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.663.878,08		33.741.058,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.640.026,66		3.452.260,01
Spareinlagen	51.561.072,77		49.608.395,29
Erhaltene Anzahlungen	2.548.874,17		2.468.327,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	606.909,41		1.240.049,79
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 37.303,73 (€ 32.414,03) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 218,81 (€ 238,04)	191.695,15		209.947,26
		91.212.456,24	90.720.038,38
Rechnungsabgrenzungsposten		56.850,93	44.837,69
Bilanzsumme		128.062.366,43	125.074.944,69

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021–31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	12.815.389,18		12.507.335,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		440.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.112,80	113.024.501,98	205.730,48
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		148.221,00	23.453,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.950,00	4.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		184.061,53	117.269,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.436.032,46		4.998.886,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		2.934,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21.211,15	4.457.243,61	28.085,61
Rohergebnis		8.904.490,90	8.268.482,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.469.039,67	1.793.531,91	1.341.359,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 54.513,32 (€ -10.583,10)	324.492,24		239.487,67
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.539.872,29	2.429.716,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		916.521,49	730.741,46
Erträge aus Beteiligungen	270.000,00		100.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	50,00		50,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Verwahrentgelt € -23.755,20 (€ -26.744,97)	-19.347,63	250.702,37	-20.547,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.214.181,98	1.034.564,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7,91	7,91
Ergebnis nach Steuern		2.691.077,69	2.572.107,78
Sonstige Steuern		298.626,12	288.725,80
Jahresüberschuss		2.392.451,57	2.283.381,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.101.447,16	1.996.964,41
Bilanzgewinn		291.004,41	286.417,57

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 gemäß § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen, erweitert um die Posten andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Spareinlagen, in der Fassung vom 16.10.2020, wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Berichtsjahr wurden zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von in Vorperioden angewandten Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden bei sonstigen Rückstellungen für Spareinlagen abgewichen. Insofern sind hier die Vorjahresangaben nicht vergleichbar.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

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 8 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (€)					kumulierte Abschreibungen					Buchwert (€)	
	Stand zum 1.1.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.21	Stand zum 1.1.21	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.21	31.12.21	31.12.20
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	242.799,13	12.257,00	0,00	0,00	255.056,13	242.791,13	255,35	0,00	0,00	243.046,48	12.009,65	8,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**242.799,13**	**12.257,00**	**0,00**	**0,00**	**255.056,13**	**242.791,13**	**255,35**	**0,00**	**0,00**	**243.046,48**	**12.009,65**	**8,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.375.997,92	3.088.512,65	0,00	0,00	136.464.510,57	34.833.867,41	2.295.099,54	0,00	0,00	37.128.966,95	99.335.543,62	98.542.130,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.741.482,11	0,00	0,00	0,00	3.741.482,11	381.283,41	62.265,14	0,00	0,00	443.548,55	3.297.933,56	3.360.198,70
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	187.426,72	18.523,94	0,00	0,00	205.950,66	129.667,58	148.191,52
5. technische Anlagen und Maschinen	2.019.658,54	6.413,60	0,00	0,00	2.026.072,14	1.543.656,50	102.472,30	0,00	0,00	1.646.128,80	379.943,34	476.002,04
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.846,96	24.369,63	22.109,66	0,00	929.106,93	669.898,83	61.256,02	22.104,66	0,00	709.050,19	220.056,74	256.948,13
7. Anlagen im Bau	1.564.770,49	3.164.163,20	0,00	0,00	4.728.933,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.728.933,69	1.564.770,49
8. Bauvorbereitungskosten	33.913,59	447.280,67	0,00	0,00	481.194,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	481.194,26	33.913,59
Summe Sachanlagen	**142.017.399,66**	**6.730.739,75**	**22.109,66**	**0,00**	**148.726.029,75**	**37.616.132,87**	**2.539.616,94**	**22.104,66**	**0,00**	**40.133.645,15**	**108.592.384,60**	**104.401.266,79**
Summe immat. VG + Sachanlagen	**142.260.198,79**	**6.742.996,75**	**22.109,66**	**0,00**	**148.981.085,88**	**37.858.924,00**	**2.539.872,29**	**22.104,66**	**0,00**	**40.376.691,63**	**108.604.394,25**	**104.401.274,79**
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	**153.432.698,79**	**6.742.996,75**	**22.109,66**	**0,00**	**160.153.585,88**	**37.858.924,00**	**2.539.872,29**	**22.104,66**	**0,00**	**40.376.691,63**	**119.776.894,25**	**115.573.774,79**

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

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 1,86 % (vorläufiger Stand am Monatsende Dezember 2021, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Dezember 2020 2,30 %). 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€ 2.446 (Vorjahr T€ 2.298) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögens-

Die Spareinlagen gliedern sich in:		31.12.2021	31.12.2020
Kündigungsfrist von 3 Monaten		48.460.800,79	46.489.873,17
davon			
- Festzinssparen	4.657.908,86	(3.539.216,35)	
- Wachstumssparen	20.203.389,92	(21.409.733,05)	
- Bonussparen	3.092.740,94	(3.586.269,71)	
- Flexi-Sparen	2.990.258,12	(2.730.656,91)	
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten		3.066.673,67	3.118.522,12
Gesamt		51.527.474,46	49.608.395,29

()=Vorjahreszahlen

gegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 140.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

- Bonussparen	T€ 291
- Prüfung, Jahresabschluss, Veröffentlichung	T€ 348
- Unterlassene Instandhaltung	T€ 100
- Sonstige	T€ 124

Die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode führte zu einem Anstieg der Rückstellungen im Sparbereich in Höhe von T€ 242.

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	34.663.878,08	3.164.477,83 (2.296.694,50)	15.063.659,42 (13.644.336,84	16.435.740,83 (22.005.195,99)	34.663.878,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.640.026,66	1.640.026,66 (1.185.729,88)	0,00 (1.547.646,16)	0,00 (69.320,90	1.640.026,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.548.874,17	2.548.874,17 (2.468.327,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	606.909,41	606.909,41 (1.240.049,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	191.695,15	191.695,15 (209.947,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	39.651.383,47	8.151.983,22 (8.050.311,79)	15.063.659,42 (15.191.983,00)	16.435.740,83 (17.869.348,30)	36.303.904,74	GPR

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich ein Zinsaufwand von € 134.006,09 (Vorjahr € 112.808,11) sowie ein Zinsertrag von € 4.260,00 (Vorjahr € 6.130,00).

Die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung führte zu einem Anstieg des Zinsaufwands im Sparbereich in Höhe von T€ 324.

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 31.12.2021 auf € 292.145,86 (Vorjahr € 292.145,86).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 3.819. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2022 und 2023 fällig.

Demgegenüber stehen noch nicht valutierte Kreditzusagen in Höhe von T€ 2.051.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041, 2081 und 2119 in Höhe von derzeit jährlich T€ 383.

Beteiligungen:

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

1. SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 8.296, Jahresüberschuss 2020 T€ 51

2. SBK Immo-Service GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 4.696, Jahresüberschuss 2020 T€ 154

3. BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 %, Eigenkapital T€ 11.831, Jahresüberschuss 2020 T€ 2.353

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 29 (Vorjahr 28) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	9.619
Zugang 2021	514
Abgang 2021	132
Ende 2021	10.001

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 140.589,78.

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

Nachtragsbericht:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Spar- und Bauvereins Konstanz in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialen) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

Gewinnverwendungsvorschlag:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021, unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von € 665.976,22 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 € 291.004,41 an die Mitglieder als Dividende (4 % Prozent) auszuschütten.

Konstanz, 28. Februar 2022

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 1.556 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 145 Wohnungen und 20 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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamtdeutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie.

Trotz der Coronapandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkten sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen.

Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2019 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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 2019.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 Tochterunternehmen in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen, allen voran 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 3,0 Mio. EUR in der Genossenschaft nochmals gestiegenen Bilanzvolumen konnten 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 den wiederum durchgeführten 15 Wohnungseinzelmodernisierungen, umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden, wie zum Beispiel die Modernisierung zweier Mehrfamilienhäuser im Wollgrasweg und der Markgrafenstraße sowie im Mondrauteweg, vorgenommen.

Die Arbeiten erfolgten im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts; innerhalb der Quartiersentwicklung im Mondraute- und Wollgrasweg wurde zudem neuer Wohnraum in Gestalt von Balkonanbauten und Dachgeschossaufstockungen geschaffen.

Im Konstanzer Vorort Litzelstetten wurde in guter Lage ein Mehrfamilienhaus mit Ausbauoption preiswert in ruhiger, zentraler Lage, teilweise mit Seeblick, komplett aus Eigenmitteln erworben.

Die Bauarbeiten am Taborweg 32 a-d, welche Ende 2020 mit den Erdaushubarbeiten begonnen haben, gehen planmäßig voran. Hier werden wir, in Ergänzung unserer im Jahr 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Taborweg 29–33 a, weitere 34 frei finanzierte, moderne, barrierearme Mietwohnungen im KfW-55-Standard auf einem Erbbaugrundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Suso, welches wir für 99 Jahre gepachtet haben, errichten.

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 in den Gebäudekomplexen „Seegarten“ und Hegaustraße 7 - 11 befindlichen Objekte führten wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten Heizungsanlagen durch und ersetzten diese CO_2-einsparend durch eine KWK-Anlage, inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung. Über eine Nahwärmeversorgung werden zwischenzeitlich auch die Häuser Haselbrunnstraße 58 + 60 mit Wärme versorgt.

Die Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“ wollen wir aus geschäftspolitischen Überlegungen fortlaufend reduzieren und mittel- bis langfristig im bisherigen Umfang nicht mehr anbieten, da sich dieses Geschäftsfeld als sehr aufwendig, personalintensiv sowie auch durch die jüngsten gesetzlichen Änderungen als immer weniger lukrativ erweist.

Der hauseigene Handwerkerservice entwickelt sich hingegen weiterhin gut und soll in den kommenden Jahren, so geeignetes Personal akquiriert werden kann, fortwährend ausgebaut und erweitert werden.

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten uns erneut eine Ausschüttung 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 17 % beteiligt. Auch hier erfolgten wiederum Ausschüttungen.

Sämtliche Beteiligungen werden auch im Geschäftsjahr 2022 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. Mit 8.445 Sparern, verteilt auf 10.438 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 2,0 Mio. EUR auf nunmehr über 51,6 Mio. EUR an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 382 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf 10.001 Personen angestiegen ist.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten rein aus der Hausbewirtschaftung noch einmal, nach 351 TEUR im Vorjahr, um 308 TEUR auf gesamt 12.815 TEUR gesteigert werden. Das Rohergebnis steigt um 636 TEUR auf 8.904 TEUR nach einer Steigerung um 267 TEUR im Vorjahr. Dies ist insofern bemerkenswert, da der im Vorjahr erhöhte Umsatz in Höhe von TEUR 440 aus dem Verkauf eines Bestandsobjekts im Gewann Sierenmoos ohne einen weiteren Verkauf im Berichtszeitraum nahezu gehalten werden konnte. Die Steigerungen resultieren u.a. aus den nunmehr ganzjährig in die Rechnung einfließenden gestiegenen Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie moderat vorgenommenen Mietanpassungen lediglich bei der Neuvergabe. Die generell beschlossenen Mieterhöhungen von 5 % fanden zum 01.01.2022 statt.

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen:

	2021	**2020**	**Veränderung**
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	4.839	4.118	721
Verkaufstätigkeit	0	437	- 437
Energielieferung, Dienstleistungen	81	71	10
Kapitaldienst	61	-63	124
Summe Deckungsbeiträge	4.981	4.563	418
Verwaltungsaufwand	2.752	2.380	372
Betriebsergebnis	2.229	2.183	46
Übrige Rechnung	163	100	63
Jahresüberschuss	2.392	2.283	108

Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen um 235 TEUR, im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Die Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 1.828 TEUR (nach 2.546 TEUR im Vorjahr). Die Reduzierung erfolgte aufgrund der in den letzten Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat dargelegten Gründen, insbesondere ohne die Mittel aus einem Anlageverkauf, die Zurückstellung einiger nicht dringend notwendiger Maßnahmen aufgrund unsicherer Preisentwicklung, Handwerkermangels sowie aus strategischen Erwägungen, um die erläuterte Rückstellung aus dem Bereich Spar bilanziell ohne erhebliche Abweichung der Bilanzkontinuität darstellen zu können.

Der Personalaufwand steigt um 128 TEUR inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen um 213 TEUR. Die Steigerung entsteht unter anderem durch die temporäre Doppelbesetzung zur Einarbeitung des Leiters Spar und einer Objektmanagerin als Mutterschutzersatz, Arbeitszeiterhöhung bestehender Anstellungsverhältnisse, Tarifanpassungen, die Jubiläumsausschüttung und Urlaubsrückstellungen sowie einer erneut erforderlichen erheblichen Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase. In den überdimensional steigenden sozialen Abgaben und Aufwendungen von 85 TEUR sind 55 TEUR für Pensionsrückstellungen enthalten.

Die Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften erhöhten sich um 170 TEUR, der Zinsaufwand stieg lediglich um 180 TEUR, inkl. der gebildeten Rückstellung in Höhe von 324 TEUR; somit sinkt dieser ohne diesen Sondereffekt durch umfangreich getätigte Regel- und Sondertilgungen sowie vorgenommener Optimierungen im Rahmen unseres aktiven Laufzeiten- und Kreditmanagements um 144 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen um 186 TEUR, u.a. bedingt durch erhöhte Hygieneaufwendungen (Tests und Masken) im Rahmen der Coronapandemie (13 TEUR), Jubiläumsausschüttung und Mehraufwand für den Geschäftsbericht (152 TEUR) sowie erhöhte EDV-Kosten (Servererweiterung, Umsetzung Homeoffice-Pflicht).

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr liegt dennoch um 109 TEUR über dem Ergebnis des Vorjahres.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,00 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,9 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 37,9 %. 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 zehn 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 Bestandes getätigt. Das Sachanlagevermögen wuchs erneut um 4.191 TEUR nach 4.860 TEUR im Vorjahr auf 108.592 TEUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Mondrauteweg sowie des Neubaus im Taborweg, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund 2.540 TEUR.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.167 EUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von 6.663 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 250 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.246 TEUR. Für die in 2021 durchgeführten Investitionen wurden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und L-Bank in Höhe von 4.209 TEUR eingesetzt. Die Liquiditätslage ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung der künftigen Investitionen ist gewährleistet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt um weitere rund 2.987 TEUR nach 4.254 TEUR im Vorjahr auf über 128.062 TEUR. Die Genossenschaft hält zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 119.776 TEUR (Vorjahr 115.574 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 93,5 % (Vorjahr 92,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Neubauten und Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten abzgl. Abschreibungen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 8.285 TEUR (Vorjahr 9.501 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital in Höhe von 34.575 TEUR (Vorjahr 32.323 TEUR) beträgt 27,0 % (Vorjahr 25,8 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36.304 TEUR (Vorjahr 37.193 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen von 4.209 TEUR stehen Tilgungen mit 5.086 TEUR (davon planmäßige Tilgungen 1.718 TEUR) gegenüber.

Die in 2021 angefallenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.611 TEUR wurden durch Eigenmittel und Fremdmittel finanziert und sind langfristig durch weitere Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 2.050 TEUR gedeckt.

		2021	**2020**
Eigenkapitalquote in %	Eigenkapital / Bilanzsumme	27,0	25,8
Eigenkapitalrentabilität in %	Jahresüberschuss / Eigenkapital	6,9	7,1
Zinsdeckung in %	Zinsen für Dauerfinanzierung und Erbpacht / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	10,5	12,3
Fluktuationsrate in %	Mieterwechsel p. a. / Anzahl Mieteinheiten	7,2	5,4
Mietenmultiplikator in %	Grundstücke Wohn-/Geschäftsbauten / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	9,8	10,0
EBITDA in TEUR	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom EK und Ertrag + Abschreibungen - Zinserträge +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.695	5.642

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2021 erreicht den prognostizierten Wert in Höhe von 6,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Minderung um 0,2 %.

Die Zinsdeckung für 2021 beträgt 10,5 % (Vorjahr 12,3 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2021 von 10,7 % ausgegangen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Trotz der nunmehr seit Jahren anhaltenden Coronapandemie und der Entwicklung in der Ukraine erwarten wir in unserem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung, keine nennenswerten Mietausfälle, ebenso im Bereich der Gewerbevermietung, welche bei uns einen untergeordneten Anteil des Umsatzes ausmacht.

Die Erfahrungen des vergangenen Jahres zeigen, dass es im Bereich des Neubaus, der Wohnungseinzelmodernisierung in unbewohntem Zustand und der Dachgeschossaufstockung sowie bei Sanierungen der Gebäudehülle, der

Außenanlagen und Treppenhäuser zu keinen Behinderungen durch die Pandemie kommen wird. Im Bereich der Renovation, Sanierung und Reparatur in bewohntem Zustand sind – neben erhöhten Aufwendungen für Hygiene – auch ein höherer Beratungsbedarf der Mieter und Zeitaufwand wahrscheinlich.

Ebenfalls rechnen wir auch weiterhin, speziell in den Wintermonaten wieder mit zeitweisen Behinderungen des Geschäftsverkehrs, einhergehend mit erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen und erhöhten EDV-Kosten, unter anderem durch Schaffung von Homeoffice-Arbeitsplätzen, gestiegenen Datenschutzanforderungen und erhöhten Aufwendungen zur Abwehr von Cyberkriminalität.

Für 2022 planen wir aus der reinen Hausbewirtschaftung mit gestiegenen Umsatzerlösen von ca. 600 TEUR, Gesamtinvestitionen i. H. v. ca. 7.763 TEUR, davon Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 5.022 TEUR, aber auch einer weiteren strategischen Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2022 i. H. v. 2.479 TEUR, daraus resultierend einer Eigenkapitalquote von 27,7 % und einer Eigenkapitalrentabilität von 6,7 %. Die Zinsdeckung 2022 liegt bei 8,7 %. Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung unter den zugrunde gelegten Prämissen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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 Coronapandemie 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-Jahres-Planung 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Spar- und Bauverein eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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 aktualisierten Konstanzer Mietspiegel zeigte sich 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 2022 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 „Bündnisses für Wohnen“, dem wir vor Jahren 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 2022 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Konstanz, den 8. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, 18. März 2022

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

gez.

Fritz
Wirtschaftsprüfer