Geschäftsbericht 2022
Feste am See

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

Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz

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

Konzept und Layout:
www.tennconsult.de
Gedruckt auf ENVIRO Ahead (100 % Altpapier, FSC®)
www.druckerei-db.de

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

Titelbild
Konstanzer Seenachtfest © Achim Mende
Rückseite
Die Wasserskisektion des Deutsch Schweizerischen Motorbootclubs begeistert das Publikum mit Ihrer Show anlässlich des Familienprogramms beim Seenachtfest vor dem Konstanzer Stadtgarten. © DSMC

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick 6

Vorwort 10

Organe der Genossenschaft 14

Geschäftsbericht 15

- Gesamtwirtschaftliche Lage 15
- Tätigkeit unseres Unternehmens 31
- Neubauvorhaben, Großsanierung, Bestandserweiterungen
- Modernisierung, Renovierung, Instandhaltung 34
- Spareinrichtung und Mitgliederwesen 47
- Beteiligungen 48
- Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 52
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 53
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 58
- Ausblick 61
- Dank 67

Bericht des Aufsichtsrats 70

Jahresabschluss 74
- Bilanz 74
- Gewinn- und Verlustrechnung 76
- Anhang 77

Lagebericht 84

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 96

Der 24h-Flohmarkt Konstanz/Kreuzlingen erstreckt sich über die Landesgrenzen auf beiden Seiten des Rheins, der Laube und in Kreuzlingen. 1.000 Stände, 24 Stunden, 9 Laufkilometer laden zum Stöbern, Feilschen und Genießen ein. Besonders bei Nacht wird ein Besuch zu einem unvergesslichen Erlebnis.
© Sven Sauerland

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	119.446	120.821	125.075	128.062	132.441
Eigenkapital	28.155	30.214	32.323	34.575	37.312
Anlagevermögen	108.559	110.714	115.574	119.777	124.638
Spareinlagen	46.732	48.381	49.608	51.561	51.642
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.941	32.791	33.741	34.664	36.783
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	12.005	12.802	13.153	13.025	13.802
Personalaufwendungen	1.494	1.488	1.581	1.794	1.990
Abschreibungen	2.155	2.294	2.430	2.540	2.605
Instandhaltungen	2.313	2.664	2.546	1.828	2.159
Zinsaufwendungen	1.278	1.174	1.035	1.214	617
Eigenkapitalquoten in %	23,6	25,0	25,8	27,0	28,2
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	4.663	5.321	5.482	5.167	6.242
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.005	9.359	9.619	10.001	10.345
Gezeichnete Anteile	23.388	23.870	24.252	24.719	25.201
Geschäftsguthaben	7.135	7.287	7.388	7.526	7.695

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	37.312	8.320	4.872	50.504
Bilanzsumme	132.441	14.366	16.247	163.054
Anlagevermögen	124.638	12.444	15.169	152.251
Flüssige Mittel	4.247	1.746	467	6.461
Verbindlichkeiten	92.758	5.928	11.352	110.038
Umsatzerlöse	13.802	713	1.755	16.270
EBITDA	6.032	466	664	7.162
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.851	96+	171+	3.118
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.586	42	103	1.731
Wohnfläche in m^2	116.467	4.071	7.813	128.351
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	15	36
Gewerbeflächen in m^2	2.499	1.036	2.582	6.117

+ vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Bregenzer Festspiele „André Chénier“. Die Bregenzer Festspiele finden seit 1946 jährlich im Juli und August auf der weltweit größten Seebühne statt.
© Achim Mende

Vorwort

„Zwei Herzen schlagen ach in meiner Brust“ – dieses Zitat aus Goethes Faust beschreibt treffend die Situation, in der sich unsere Genossenschaft aktuell befindet. Einerseits stellen wir mit Freude unseren diesjährigen Geschäftsbericht vor. Wir sind stolz darauf, dass die Genossenschaft gemeinsam trotz der schwierigen Rahmenbedingungen 2022 ausgesprochen erfolgreich abgeschlossen hat. 2022 hat uns vor große Herausforderungen gestellt, die wir gemeinsam gemeistert haben. Wir blicken nun auf ein sehr gutes Ergebnis zurück.

Finanziell haben wir im vergangenen Jahr hervorragend gewirtschaftet und die besten Zahlen seit unserem Bestehen erreicht. Trotz der schwierigen Bedingungen konnten wir 30 neue Wohnungen schaffen. Unser Anlagevermögen ist um etwa 4,3 Mio. € auf fast 148 Mio. € gestiegen. Der Jahresüberschuss stieg um 460 T€ auf über 3 Mio. €. Wir haben 2022 deutlich besser gewirtschaftet als der Durchschnitt der deutschen Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen. Dies gibt uns eine sichere Grundlage für die nächsten und schwierigeren Jahre.

Auf der anderen Seite sehen wir die großen neuen Herausforderungen, die sich durch den Überfall der Russlands auf die Ukraine ergeben. Wir bedauern zutiefst diesen schrecklichen Krieg und sind in unseren Gedanken bei den betroffenen Menschen. Hier und in unserer Region möchten wir zu einem friedlichen Miteinander beitragen und gemeinsam Antworten auf neue Herausforderungen entwickeln.

Die Folgen dieses Kriegs in menschlicher und wirtschaftlicher Hinsicht haben wir alle schon erlebt. Die galoppierende Inflation, die sprunghaft angestiegenen und weiter steigenden Zinsen sowie der wachsende Mangel an bezahlbaren Wohnungen wirken sich in allen Lebensbereichen aus.

Für die Genossenschaft gestalten sich die nächsten Jahre noch aus anderen Gründen schwieriger und herausfordernder. Zu den weiterhin bestehenden Lieferkettenproblemen kommen neue staatliche Vorgaben und wohnungspolitische Kurswechsel wie der Wegfall vieler eingeplanter Fördermittel hinzu.

Wir wissen nicht, wie sich die Kosten für Strom, Öl und Gas in nächster Zukunft entwickeln werden. Dekarbonisierung und industrielle Transformation – zwei abstrakt erscheinende Schlagworte, die jedem von uns immer wieder begegnen. Für die Genossenschaft führen sie zu ganz praktischen Folgen und Herausforderungen infolge der gesetzlichen Vorgaben beim Ersatz bestehender Heizungen und für neue Heizungen.

Schon bisher haben wir viel in energetische Sanierungen investiert. Neue Gebäude wurden und werden ebenso wie Großsanierungen möglichst umweltfreundlich und damit auch mit möglichst geringen Energiekosten für unsere Mitglieder geplant und realisiert. An die Stelle betriebswirtschaftlicher und umweltfreundlicher Gesichtspunkte tritt jetzt jedoch ein gesetzgeberischer Zwang, der nur wenig Rücksicht auf Rentabilität und Wirtschaftlichkeit nimmt. Er bedeutet faktisch eine Enteignung und er wird zu enormen Kostensteigerungen für die Mieter führen.

Wir sehen diese Entwicklung mit großer Sorge und werden uns dafür einsetzen, dass unsere Mieterinnen und Mieter auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität erhalten.

In unserem Geschäftsbericht möchten wir den Blick auch auf Erfreuliches lenken. 2022 war es zum ersten Mal wieder möglich, gemeinsam zu feiern. Viele Feste, die in den Pandemiejahren ausfallen mussten, fanden wieder statt. Der Geschäftsbericht zeigt daher Bilder von den die schönsten Festen in Konstanz und rund um den See. Lassen Sie sich auch in diesen herausfordernden Zeiten von den Bildern inspirieren, feiern Sie Feste und freuen Sie sich auf unbeschwerte Tage in und rund um Konstanz.

Wir danken allen unseren Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern für das Vertrauen in unsere Genossenschaft. Wir werden uns auch in Zukunft mit aller Kraft dafür einsetzen gemeinsam eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

Mit herzlichen Grüßen

Ralph Buser

Winfried Lang

Claus-Dieter Hirt

Klaus Ruschmann

Sabine Geistler

Karlheinz Alter

Erich Martin

Peter Sautter

Dr. Marc-Peter Schambach

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Seehasenfest Friedrichshafen.
Das Fest findet seit 1949 an einem Wochenende im Juli statt. Es beginnt mit dem Einholen des Seehas per Schiff.
© Achim Mende

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

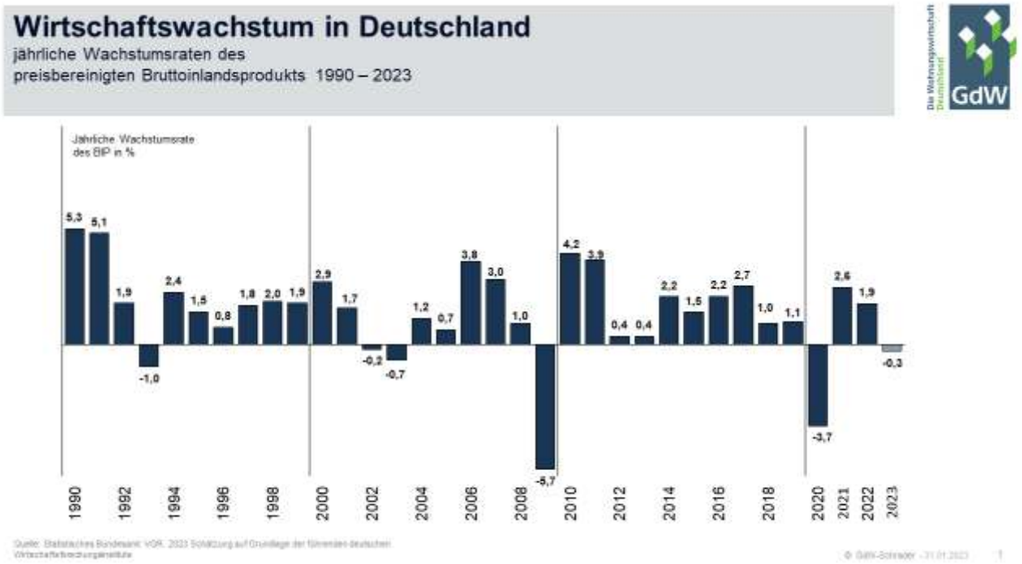
Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch



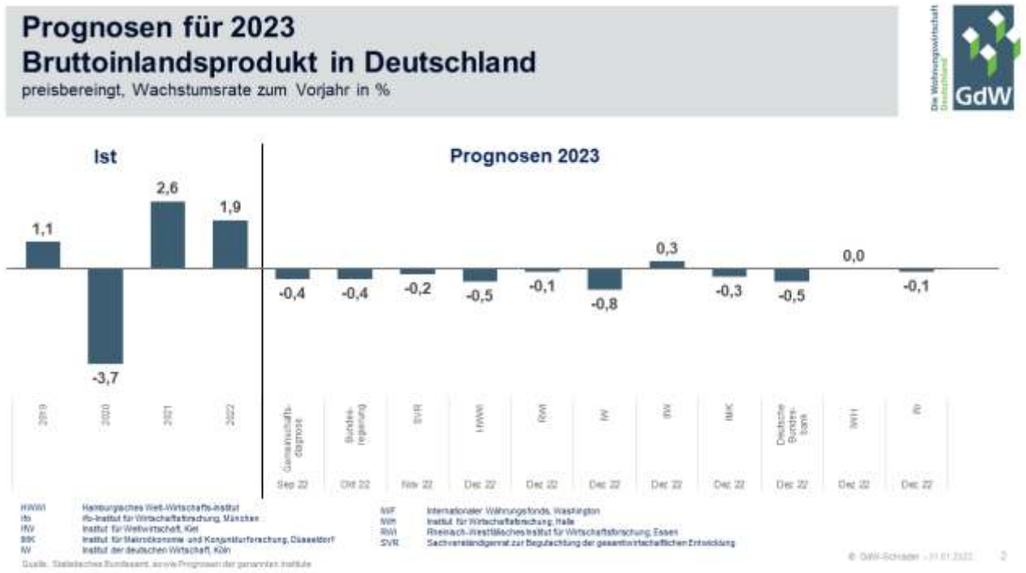
im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

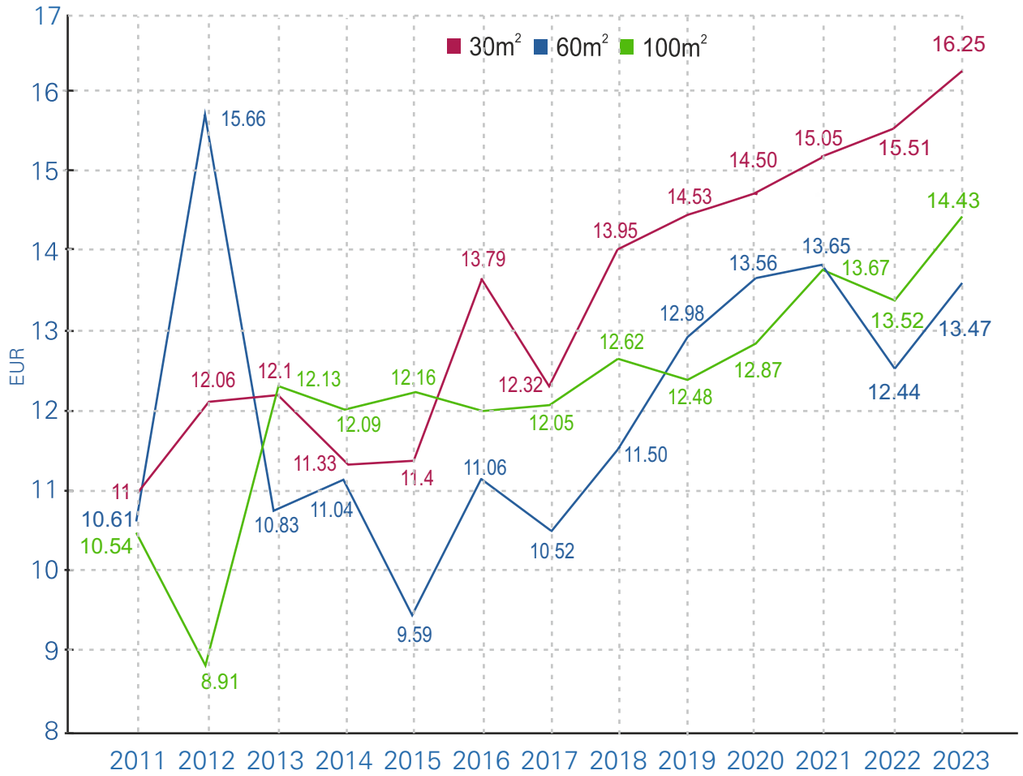
Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.



Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



Werte aus „wohnungsboerse.net“ mit freundlicher Genehmigung der Immobilien Scout GmbH, Berlin

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Materi-

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

al- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der 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 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren

hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

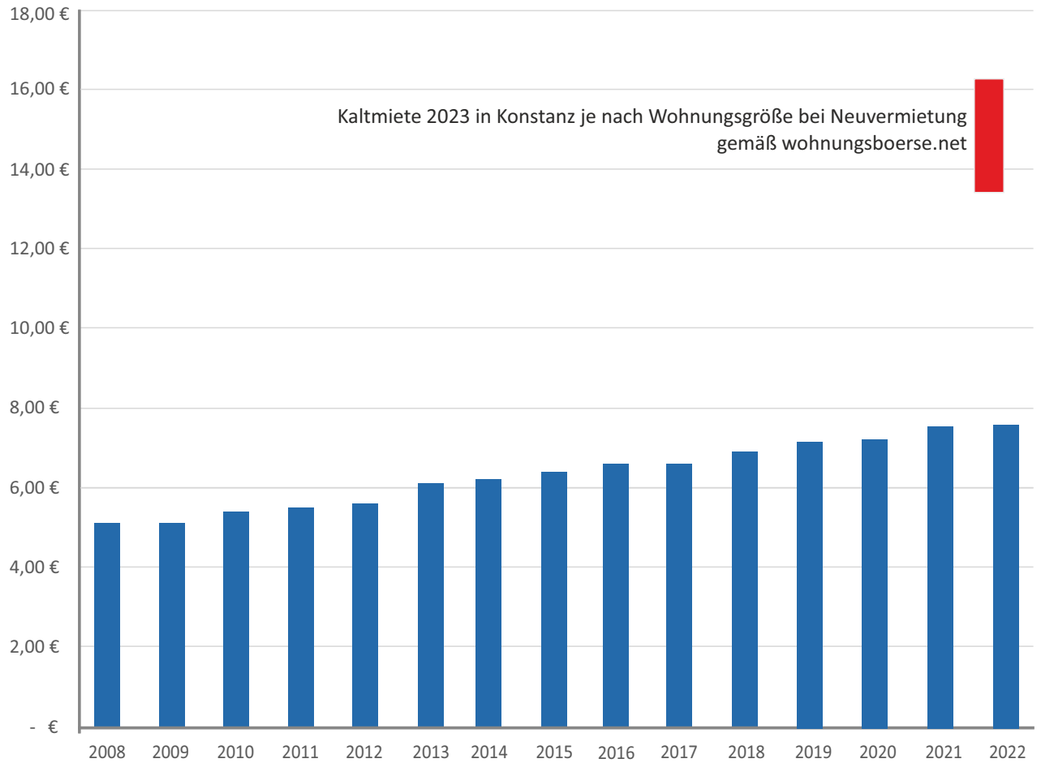
Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

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 2022 und im Jahr 2023 je um 390.000 Arbeitskräfte.

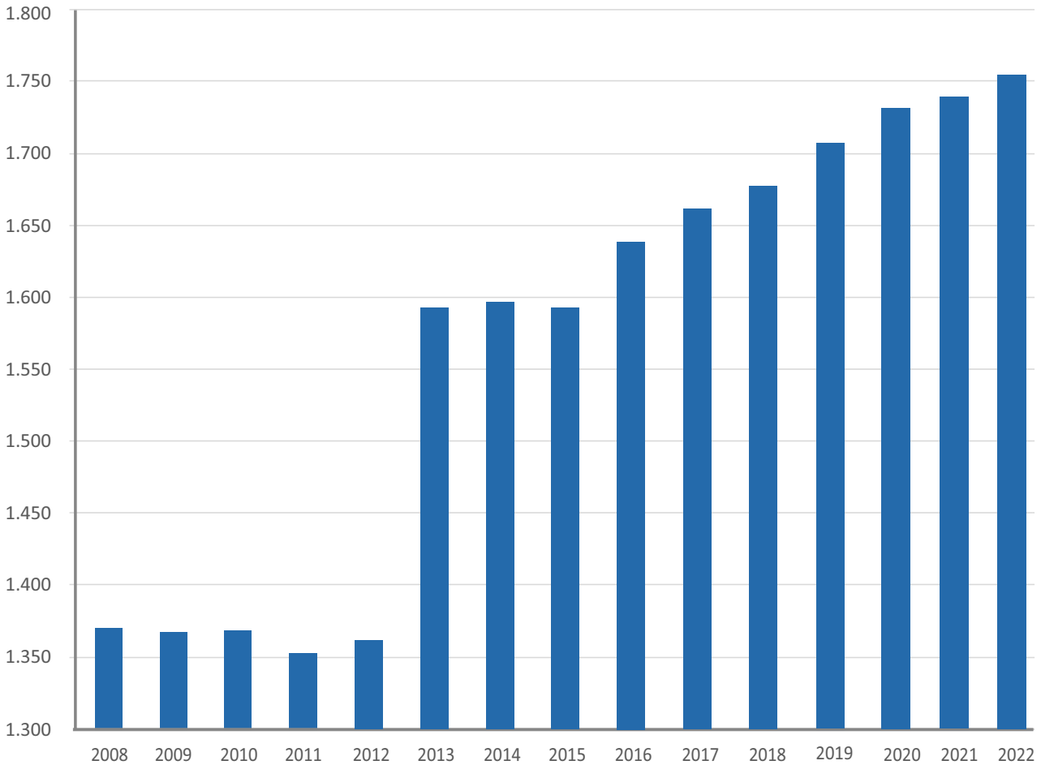
Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der

Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK

(ohne Gewerbeeinheiten)



Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland, als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Der Fachkräftemangel in Deutschland ist immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn 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 Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen

Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Corona-Krise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise kletterten auf einen langjährigen Höchstwert. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950.

Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im Juli 2022
Veränderung in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex

Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

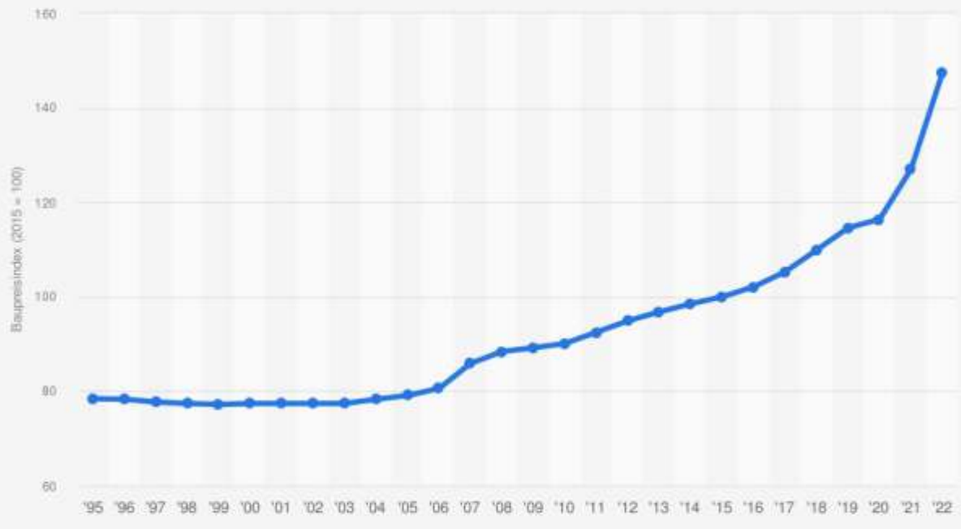
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter erheblich zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der

Entwicklung des Baupreisindexes* für Bauleistungen an Wohngebäuden in Deutschland in den Jahren 1995 bis 2022 (2015=Index 100)



Quelle
Statistisches Bundesamt
© Statista 2023

Weitere Informationen:
Deutschland; 1995 bis 2022

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 10,62 €	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 13,73 € (+29 %)	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 13,62 € (+28 %)	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 16,87 € (+59 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/m²]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	20%	25%	20%
Baukosten GEG [€/m²]	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt [€/m²]	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut [€]	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3%	3%
Anschlusszinssatz	2%	2%	5%	5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, m² = Quadratmeter

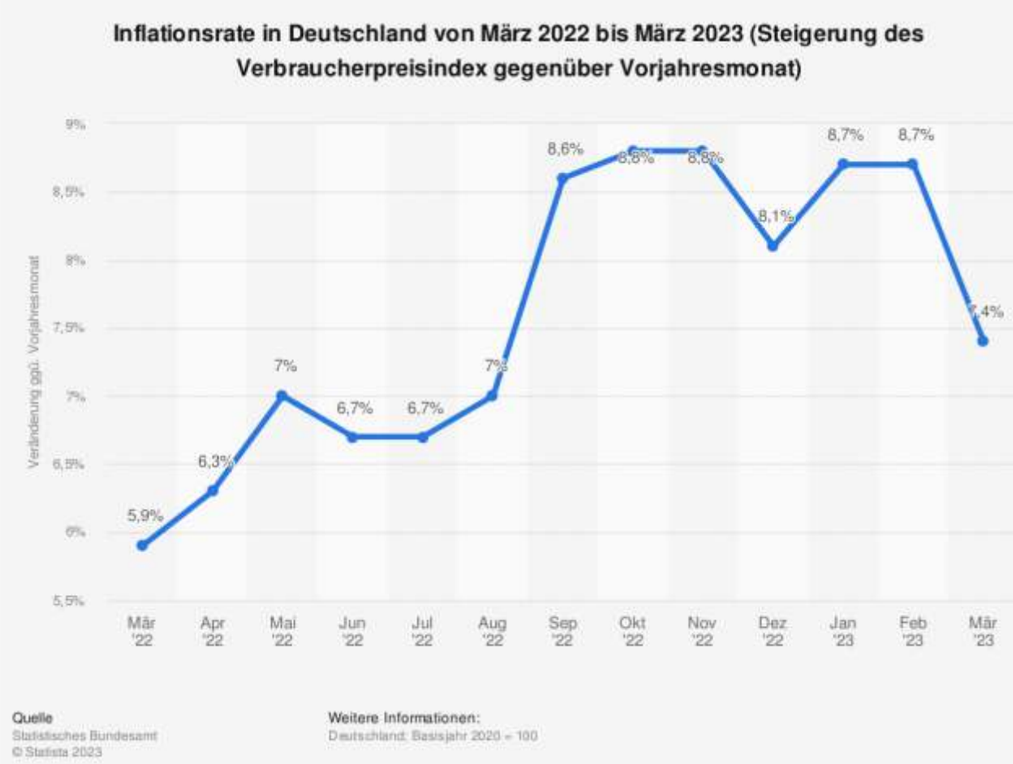
Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

hohe Fachkräftemangel und immer noch die in einigen Bereichen bestehenden Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um mindestens 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

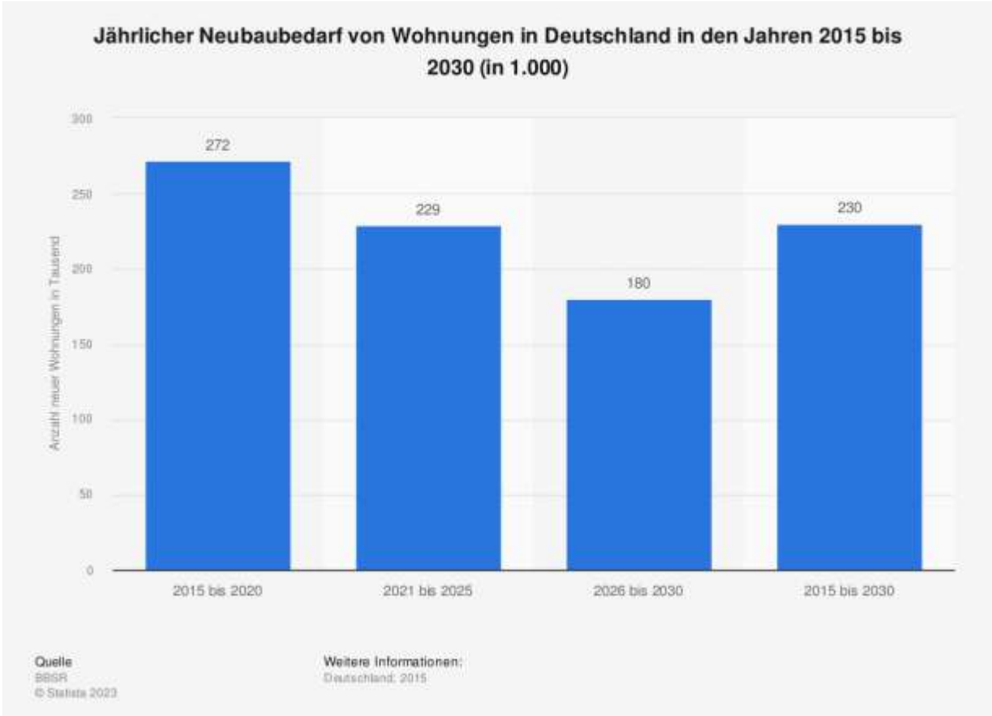
Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer



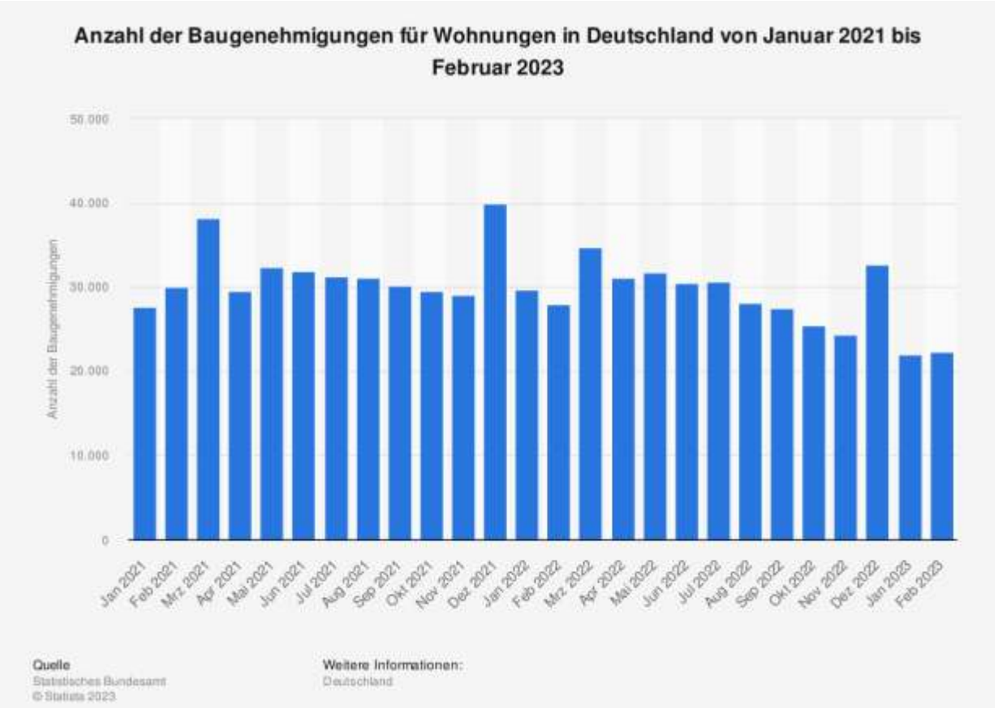
Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht. Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %).

Im Januar 2023 wurde in Deutschland der Bau von 21 900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 26,0 % oder 7.700 Baugenehmigungen weniger als im Januar 2022. Im Einzelnen verteilt sich der Rückgang auf -25,5 % bei Einfamilienhäusern, -48,4 % bei Zweifamilienhäusern und -28,6 % bei Mehrfamilienhäusern.



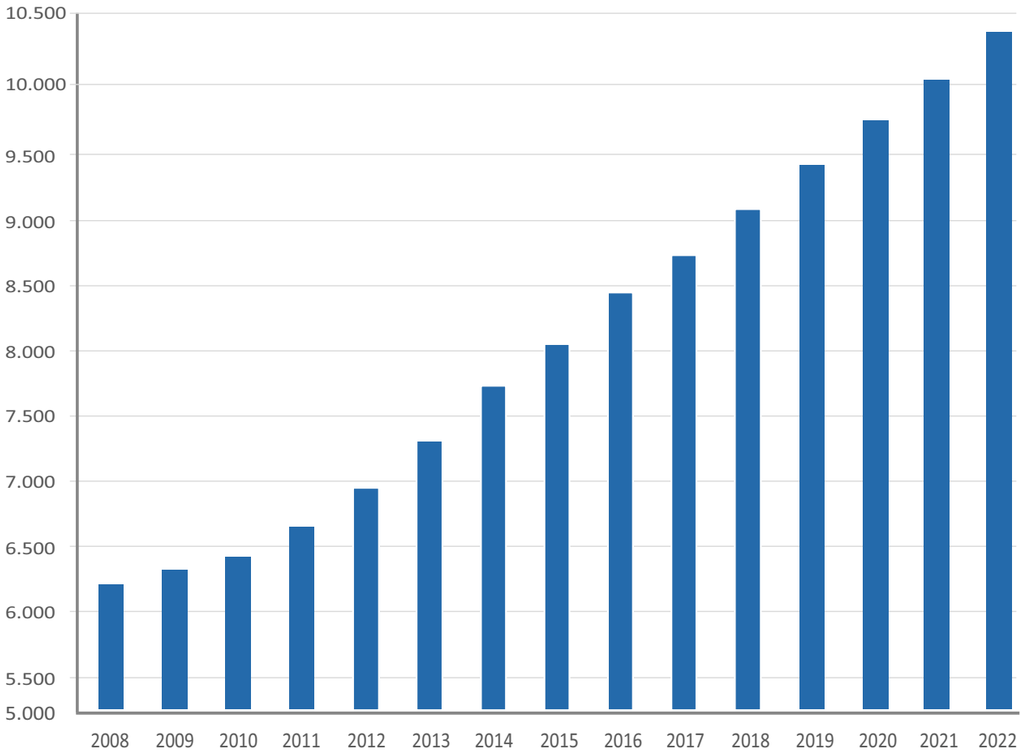
Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG



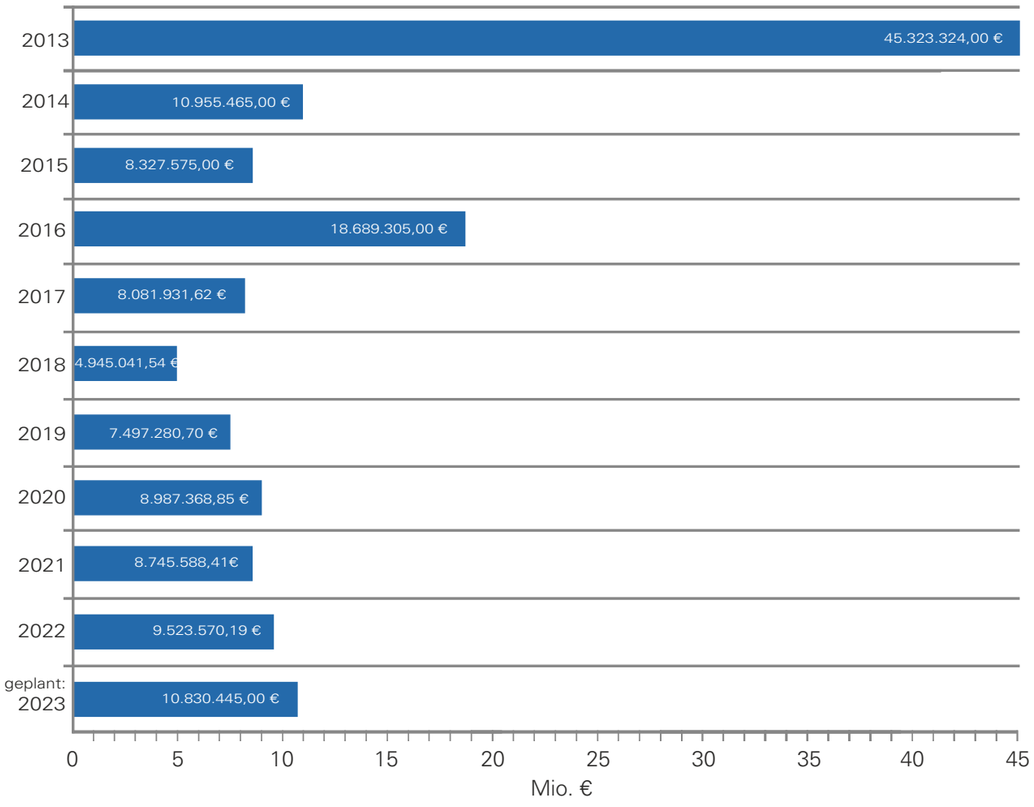
Meersburger Weinfest auf dem Schloßplatz vor dem neuen Schloss.
Martin Maier Photography BFF ©

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Mitgliederzahl



Neubauten, Zukäufe und Investitionen in unsere Bestände im SBK-Gesamtverbund



Tätigkeit unseres Unternehmens

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

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

Mit rund 8,8 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2015 von über 85 Mio. EUR in den Neubau, die Zukäufe und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Auftraggeber in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 500 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche von 7,56 EUR weiterhin der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Der Nachfragedruck auf Anlageimmobilien im Landkreis Konstanz wird sich auch in den Folgejahren, wenn auch nicht mehr so stark wie das Jahr zuvor, erhöhen. Investoren nahezu aller 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.

Mooser Wasserprozession von Moos nach Radolfzell. Jährlich am 3. Montag im Juli im Rahmen des Radolfzeller Hausherrenfests.
© Thomas Niedermüller

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 im Jahr 2022 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 – in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum, neben den Wohnungseinzelmodernisierungen, umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden, wie zum Beispiel die Modernisierung mehrerer Mehrfamilienhäuser, unter anderem in der Gottlieber Straße, in der Zasiusstrasse und im Mondrauteweg, vorgenommen.

Letztere erfolgte im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts der Quartiersentwicklung im Mondraute- und Wollgrasweg. Hier wurde und wird im Zeitverlauf neuer Wohnraum in Gestalt von Balkonanbauten und Dachgeschossaufstockungen geschaffen.

Nach rund zweijährigen Verhandlungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Errichtung von 34 Wohneinheiten Im Taborweg. Die auf vier Gebäude verteilten Wohnungen wurden auf einem in Erbpacht von der katholischen Kirchengemeine St. Suso vergebenen Grundstück mit 2.560 m² Fläche in guter, stadtnaher Lage erstellt. Die Bauarbeiten der Objekte Taborweg 32–34b, welche Ende 2020 mit den Erdaushubarbeiten begonnen haben, gingen planmäßig voran. Die – in Ergänzung unserer im Jahr 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser im Taborweg 29–33a – frei finanzierten, modernen und barrierearmen Mietwohnungen im KfW-55-Standard, auf einem Erbbaugrundstück der Katholischen Kirchengemeinde, welches wir für 99 Jahre gepachtet haben, konnten im Sommer an größtenteils langjährige Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 2.450 m², die 34 Stellplätze in der Tiefgarage sind für die E-Mobilität vorbereitet.

Mit der Austraße 83–85 wurde Ende 2020 das vorletzte Gebäude aus dem ursprünglichen Sanierungsplan Austraße komplett renoviert und saniert. Das letzte Objekt, die Austraße 56, war aufgrund erheblicher technischer Mängel nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähig. Mit den Abbrucharbeiten wurde im ersten Quartal 2022 begonnen.

Es entsteht ein Neunfamilienhaus mit rund 920 m² Wohnfläche im KfW-55-Standard. Aufgrund eines Mixes aus Geothermie, Solarzellen und Pufferspeicher wird die Energieversorgung ausschließlich aus regenerativen Quellen dargestellt, wofür wir Fördergelder erhielten. Die Tiefgarage wird für die E-Mobilität vorbereitet, im Umfeld entstehen E-Car-Sharing-Plätze.

Im Mondrauteweg 6 wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus inkl. Aufbau eines Vollgeschosses zur Schaffung neuen Wohnraums im Berichtszeitraum fertiggestellt. Die beiden neu gewonnenen Vierzimmerwohnungen bieten modernen Wohnkomfort. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 30.12.2022 an unsere Mieter übergeben werden. Neben der Aufstockung, welche im KfW-Effizienzhausstandard durchgeführt wurde, wurden im Bestand die Fassaden überarbeitet, die Elektrozuleitungen sowie die Unterverteilung erneuert und somit auf den neuesten Stand gebracht. Desweitern wurde das Treppenhaus erneuert und es erfolgten eine teilweise Erneuerung der Außenanlagen und Parkflächen sowie der Bau eines Fahrradhauses.

Die Zasiusstraße 10 wurde um ein Vollgeschoss im KfW-Standard aufgestockt. Hieraus entstanden 2 Wohnungen mit insgesamt 185 m² Wohnfläche in zentraler Lage im Konstanzer Stadtteil Paradies. Das Gebäude erhielt neben einer neuen Fassade die Renovation der Allgemeinräume und des Treppenhauses. Die teilweise Erneuerung der Hauselektrik zusammen mit neuen Brandschutztüren führt zur Erhöhung der Betriebssicherheit. Die Installation einer neuen Photovoltaikanlage mit 30 kWp rundete die Maßnahme ab.

Auch die Gottlieberstraße 54 erhielt neben der Fassadensanierung eine Renovation der Allgemeinräume, gleichzeitig wurden unter anderem Fenster, Haus- und Nebeneingangstüre erneuert. Im Zuge der Dämmung der Dachflächen und Gauben wurde das Dach neu eingedeckt. Eine umfassende Balkonsanierung ergänzte die Maßnahme ebenso wie die Erweiterung der bestehenden Solaranlage.

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

1 Gebäude

13 Wohnungen,
davon 2 neu

1.160 m²
Geschossfläche

1.045 m² Wohnfläche,
davon 185 m² neu

4.250 m³
umbauter
Raum

283 m²
Grundfläche

930 m²
Fassadenfläche

davon 125 m²
Glasfläche

Mondrauteweg 6

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Taborweg

3 Gebäude

2.450 m²
Wohnfläche

14.810 m³
umbauter
Raum

5.240 m²
Geschossfläche

1.720 m²
Fassadenfläche

davon 720 m²
Glasfläche

34 Pkw-
Stellplätze

340 t
verbauter Stahl

2.400 m³
verbauter Beton

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Zasiusstraße 10

1 Gebäude

12 Wohnungen, davon 1 neu

5.350 m^3 umbauter Raum

234 m^2 Grundfläche

1.404 m^2 Geschossfläche

1.096 m^2 Wohnfläche, davon 185 m^2 neu

920 m^2 Fassadenfläche

davon 205 m^2 Glasfläche

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

1 Gebäude

9 Wohnungen

4.500 m^3
umbauter
Raum

1.123 m^2
Grundfläche

294 m^2
Geschossfläche

918 m^2
Wohnfläche

640 m^2
Fassadenfläche

davon 206 m^2
Glasfläche

9 Pkw-
Stellplätze

718 m^3
verbauter Beton

Austraße 56

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

1 Gebäude

8 Wohnungen

860 m² Geschossfläche

602 m² Wohnfläche

3.360 m³ umbauter Raum

215 m² Grundfläche

650 m² Fassadenfläche

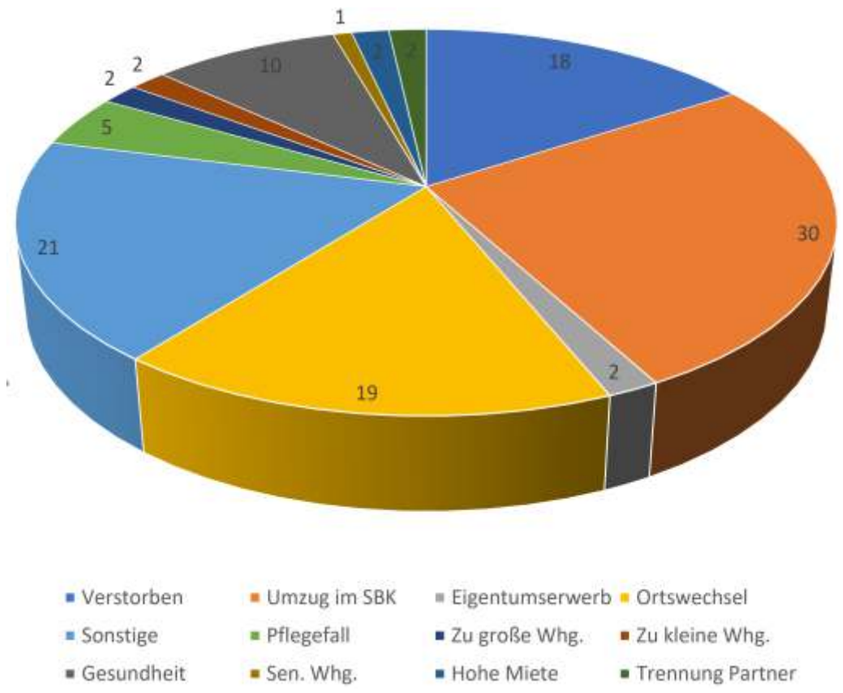
davon 115 m² Glasfläche

Gottlieberstraße 54

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Die Alt-Konstanzer Hanselezunft e.V. wurde 1983 gegründet. Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts wurde im Stadtarchiv die Existenz eines Weißnarren in Konstanz beschrieben. Beim „Häs“ handelt es sich um eine detailgenaue Rekonstruktion.
© Karlheinz Alter

Kündigungsgründe 2022 (absolute Zahlen)



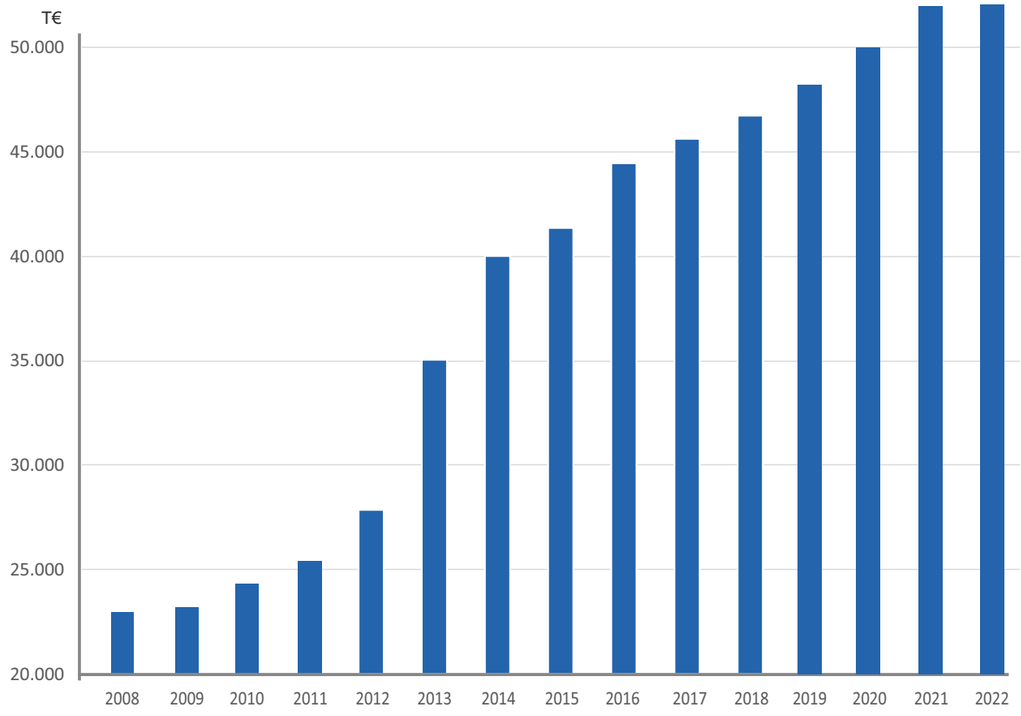
Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Die Genossenschaft erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnbaugenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den hohen organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und das Management einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, die ganzheitliche, kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung stetig positiv. Wenngleich sich in dem für Banken allgemein sehr schwierigen Marktumfeld die bisherigen Wachstumsraten der vergangenen Jahre mit Steigerungen zwischen 1,5 und 2,5 Mio. EUR pro Jahr nicht wiederholen ließen, stiegen die Spareinlagen dennoch leicht an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 506 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf 10.345 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 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 aktuell die Suche nach geeigneten Grundstücken im Berichtszeitraum leider aus vielerlei Gründen 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 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 ursprünglich 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 sowie der Haselbrunnstraße 58/60 führen wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten, dezentralen Heizungsanlagen durch und ersetzen sie CO_2-mindernd durch ein BHKW inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die Erbringung von Dienstleistungsgeschäften für Mitglieder, Mieter und teilweise auch für Dritte trägt 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 erneut 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.

Weinfest auf dem Stephansplatz. Das Konstanzer Weinfest findet jährlich im Juli statt.
© Oliver Hanser

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

1951 vom Maler und Elferrat Sepp Biehler „erfunden“ und Ende der 1970er-Jahre von Klaus Baeuerle wiederentdeckt bereichern die Konstanzer Frichtle die Fasnacht.
© Chris Danneffel

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten rein aus der Hausbewirtschaftung noch einmal, nach 308 TEUR im Vorjahr, um 764 TEUR auf gesamt 13.579 TEUR gesteigert werden. Das Rohergebnis stieg um 247 TEUR auf 9.152 TEUR nach einer Steigerung um 636 TEUR im Vorjahr. Die Steigerungen resultierten u. a. aus den gestiegenen Erlösen aus den diversen fertiggestellten Neubauten, dem zeitanteiligen Zufluss Taborweg 32–34 b sowie einer moderaten generellen Mietanpassung von rund 5 % zum Anfang des Berichtszeitraums.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 2.159 TEUR (nach 1.828 TEUR im Vorjahr).

Der Personalaufwand steigt um 59 TEUR, inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen um 196 TEUR. Die Steigerung entsteht unter anderem durch die freiwillige Leistung einer – wie vom Gesetzgeber vorgegeben in mehreren Teilabschnitten zu entrichtenden – Inflationshilfe, Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen sowie einer erneut erforderlichen erheblichen Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen in Höhe von 203 TEUR aufgrund des zu erwartenden insgesamten Anstiegs der Gehalts- und Pensionsansprüche.

Die Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften sinken um 170 TEUR aufgrund der letztjährigen einmaligen Ausschüttung der BHS Städtebau GmbH aus einem geschlossenen Bauträgergeschäft.

Der Zinsaufwand reduziert sich deutlich um 597 TEUR aufgrund der im Vorjahr einmalig zu bildenden Rückstellung in Höhe von 324 TEUR aus dem Bereich Spar, durch umfangreich getätigte Regel- und Sondertilgungen sowie diverser Optimierungen im Rahmen unseres aktiven Laufzeiten- und Kreditmanagements.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sinken um 39 TEUR trotz kontinuierlich steigender EDV-Kosten und der in dieser Position einmalig enthaltenen Abbruchkosten des Hauses Austraße 56 in Höhe von 63 TEUR, unter anderem aufgrund geringerer Aufwendungen für Hygienemaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie sowie des Wegfalls der einmaligen Jubiläumsausschüttung im vergangenen Geschäftsjahr.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr steigt von 2.392 TEUR um 459 TEUR auf 2.851 TEUR.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,17 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,64 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 40,2 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für zehn Jahre gesichert. Die

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen in TEUR

	2022	2021	Veränderung
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	5.530	4.839	691
Energielieferung, sonst. Leistungen	95	81	14
Kapitaldienst	23	61	-38
Summe der Deckungsbeträge	5.648	4.981	667
Verwaltungsaufwand	2.846	2.752	94
Betriebsergebnis	2.801	2.229	572
Übrige Rechnung	50	163	-114
Jahresüberschuss	2.851	2.392	459
Einstellung in Rücklagen	2.555	2.101	454
Bilanzgewinn	296	291	5

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	25,8	27,0	28,2
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	7,1	6,9	7,6
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	5,4	7,2	7,3
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	10,0	9,8	9,9
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	12,3	10,5	8,4
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge)	5.642	5.695	6.032

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 4.864 TEUR nach 4.191 TEUR im Vorjahr auf 113.457 TEUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Mondrauteweg und der Zasiusstraße sowie der Neubauten im Taborweg und in der Austraße, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund 2.605 TEUR.

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.242 EUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von 7.407 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 14 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.151 TEUR. Für die in 2022 durchgeführten Investitionen wurden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und L-Bank in Höhe von 4.081 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 4.379 TEUR nach 2.987 TEUR im Vorjahr auf über 132.441 TEUR. Die Genossenschaft hält zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 124.638 TEUR (Vorjahr 119.777 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 94,1 % (Vorjahr 93,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Neubauten und Anlagen im Bau, abzgl. Abschreibungen, zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 7.803 TEUR (Vorjahr 8.285 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt.

Das Eigenkapital in Höhe von 37.312 TEUR (Vorjahr 34.575 TEUR) beträgt 28,2 % (Vorjahr 27,0 %) der Bilanzsumme.

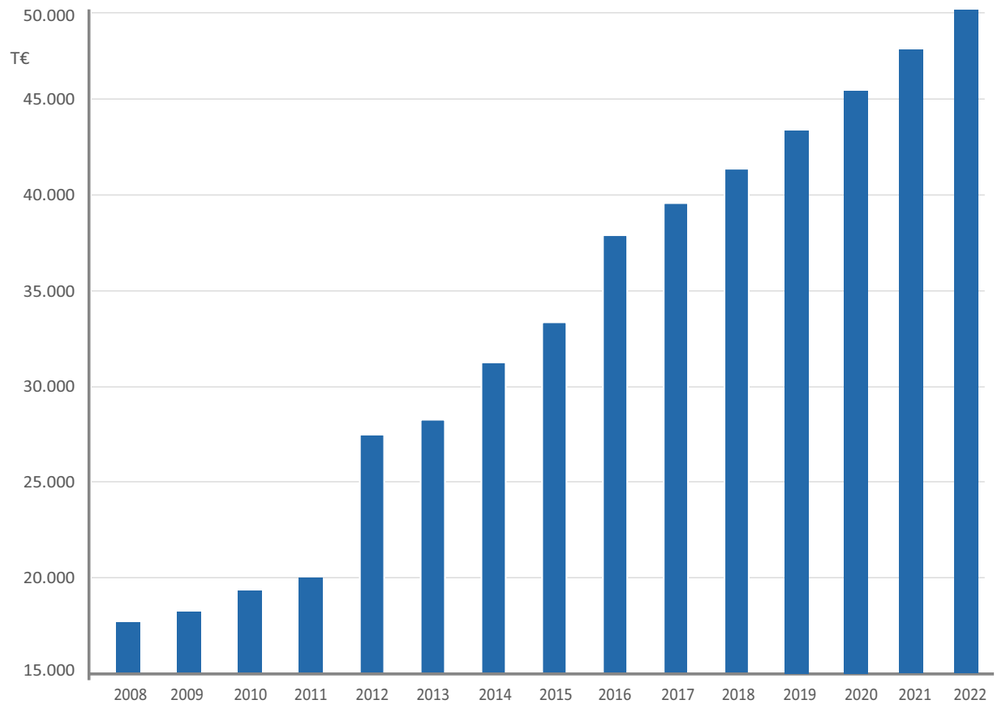
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36.783 TEUR (Vorjahr 36.304 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen von 5.923 TEUR stehen Tilgungen mit 5.411 TEUR (davon planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.746 TEUR) gegenüber.

Die 2022 angefallenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2.366 TEUR wurden durch Eigen- und Fremdmittel finanziert und sind langfristig durch weitere Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 924 TEUR gedeckt.

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2022 erreicht den prognostizierten Wert in Höhe von 7,6 % (Plan 7,6 %). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Steigerung um 1,2 %.

Die Zinsdeckung für 2022 beträgt 8,4 %

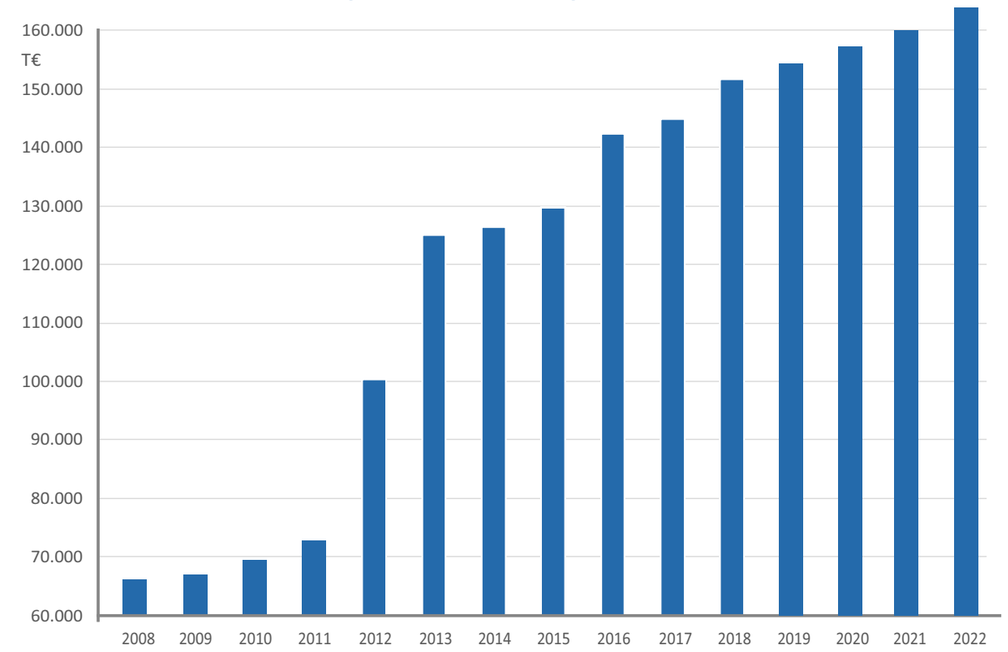
Eigenkapital im Verbund (nicht konsolidiert)



(Vorjahr 10,5 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2022 von 8,6 % ausgegangen.

Die Leerstandsquote beträgt 0,3 % und ist fast ausschließlich durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel begründet. Die gesamte Fluktuation ist niedrig.

Bilanzsumme im Verbund (nicht konsolidiert)



Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Die erste „Internationale Bodenseewoche“ in Konstanz fand 1909 und in der Folge mit Unterbrechungen bis 1971 vor wechselnden Städten am See statt. Seit 2009 findet sie wieder in Konstanz statt.
© Dagmar Schwelle

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Trotz der nunmehr seit Jahren anhaltenden, wenn auch zwischenzeitlich deutlich abgeschwächten Corona-Pandemie und der beängstigenden Entwicklung in der Ukraine, verbunden mit den Störungen der Lieferketten, erwarten wir in unserem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung, dennoch keine nennenswerten Mietausfälle, ebenso im Bereich der Gewerbevermietung, welche bei uns einen untergeordneten Anteil des Umsatzes ausmacht.

Die im Jahr 2022 noch vorherrschende Materialknappheit hat sich zwischenzeitlich im Baugewerbe – bis auf wenige Gewerke – weitestgehend entspannt. Der Fachkräftemangel nimmt hingegen stetig zu. Außerhalb der bereits begonnenen Neubauvorhaben, welche sowohl durchfinanziert als auch mit einer Festpreis- und Fertigstellungsterminzusage eines leistungsstarken Generalunternehmers versehen sind, wollen wir aufgrund der unsicheren Lage kurz- bis mittelfristig keine weiteren Neubauvorhaben mehr beginnen. Ein wesentlicher Faktor sind auch hier das sich mehr als verdreifachte Zinsniveau, die gestiegenen Baupreise und die nach wie vor sehr hohen Grundstückspreise in unserer Region, welche eine genossenschaftliche Vermietung zwischen 10,00 EUR und 12,00 EUR wirtschaftlich unmöglich machen.

Die sich Mitte des Jahres 2022 angedeutete Energiekrise hat sich aufgrund des milden Winters und der erheblichen Einsparungen unserer Mieter in ihrem persönlichen Heizverhalten deutlich abgemindert. Auch die entsprechenden staatlichen Hilfspakete ließen den befürchteten Anstieg der Nebenkostenvorauszahlungen sowohl für unser Haus als auch im Endeffekt für unsere Mieter nicht Wirklichkeit werden.

Für das Gesamtjahr rechnen wir mit erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen aufgrund der veränderten Zinslandschaft und weiter steigender EDV-Kosten durch erhöhte Datenschutzanforderungen und gestiegene Aufwendungen zur Abwehr von Cyber-Kriminalität.

Für 2023 planen wir mit gestiegenen Umsatzerlösen von ca.14.289 TEUR aus der reinen Hausbewirtschaftung, Gesamtinvestitionen i. H. v. ca. 5.320 TEUR, davon Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 4.344 TEUR, aber auch einer weiteren strategischen Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2023 i. H. v. 2.684 TEUR, daraus resultierend einer Eigenkapitalquote von 30,1 % und einer Eigenkapitalrentabilität von 6,7 %. Die Zinsdeckung 2023 liegt bei 8,6 %. Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung unter den zugrunde gelegten Prämissen.

Sowohl aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen als auch in direkter Folge der erheblichen Inflation sehen wir negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen durch die sich verteuernden Geldbeschaffungskosten, aber auch durch die insgesamte Verteuerung der eingekauften Dienstleistungen und Waren für unser Haus. Die von uns getroffenen Planungen und Prognosen sind weitestgehend so eingetreten.

Nicht geplante und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen werden im Normalfall innerhalb des Gesamtbudgets und/oder der Reserve ausgeglichen.

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 noch 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.

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

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

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.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen.

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

Das Zinsänderungsrisiko einer Sparanpassung ist nicht unerheblich. Eine Erhöhung der Durchschnittsverzinsung um 1 % entspricht einem Mehraufwand von ca. 550 TEUR p. a.

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, insbesondere Zinsänderungsrisiken oder politische Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Trotz der vielen staatlichen Hilfsprogramme könnte es bei einem wieder veränderten Heizverhalten oder einem besonders kalten Winter zu steigenden Energiepreisen kommen. Aufgrund der gemachten Erfahrungen und der zu beobachtenden Bemühungen unserer Mieter, dem in vielerlei Hinsicht entgegenzuwirken, sehen wir keine nennenswerte Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter in unserem Bestand.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung, insbesondere für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen, wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte eine Ausweitung des Ukraine-Krieges zu Versorgungsengpässen und wieder steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiter 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 beschleunigt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilien Energieträgern, mildern. Infolgedessen wird auch der Spar- und Bauverein eG seine Klimastrategie anpassen.

Ausblick

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.

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

In dem in 2022 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. Wir gehen daher auch für 2023 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Geschäftsberichtes nur sehr schwer möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Ebenso müssen die generelle Machbarkeit und finanziellen Folgen der jüngsten Beschlüsse des EU-Parlaments für strengere Anforderungen an die Energieeffizienz von alten Wohngebäuden ermittelt und bewertet werden.

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 2023 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.

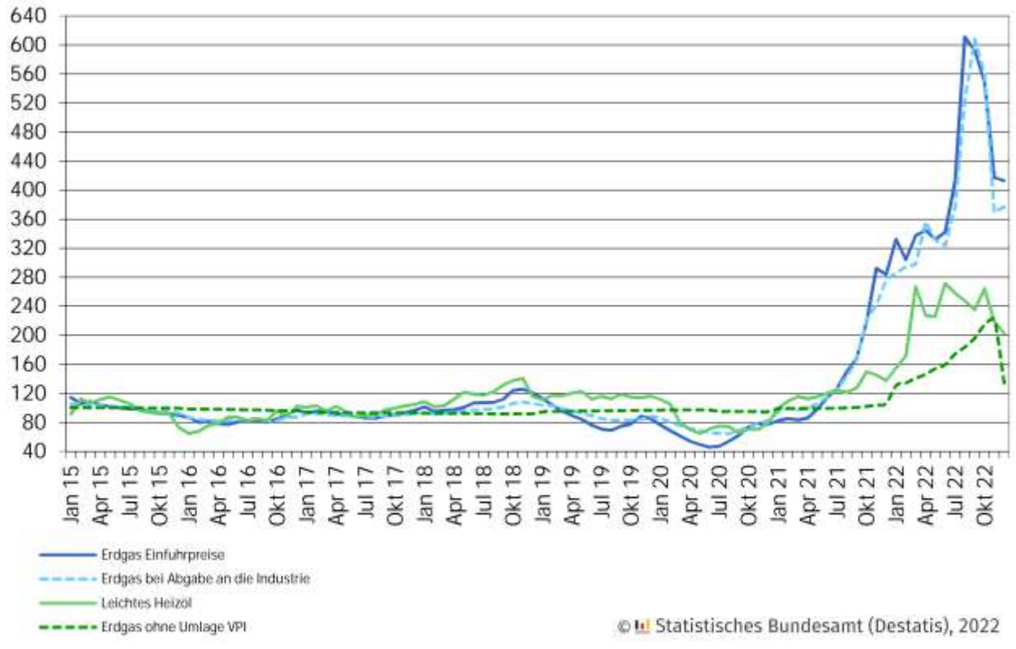
Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands fortsetzen, wobei wir wiederum verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

Auch für das Jahr 2023 planen wir den Umsatzerlösen angepasste umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen sowie der gesamten Verbundebene wurden für 2023 realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahresplanung sowohl einzeln als auch gesamtheitlich fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere daraufhin abgestellten aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen sowie die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben unserer Genossenschaft erfüllen zu können.

Entwicklung der Energiepreise im Überblick

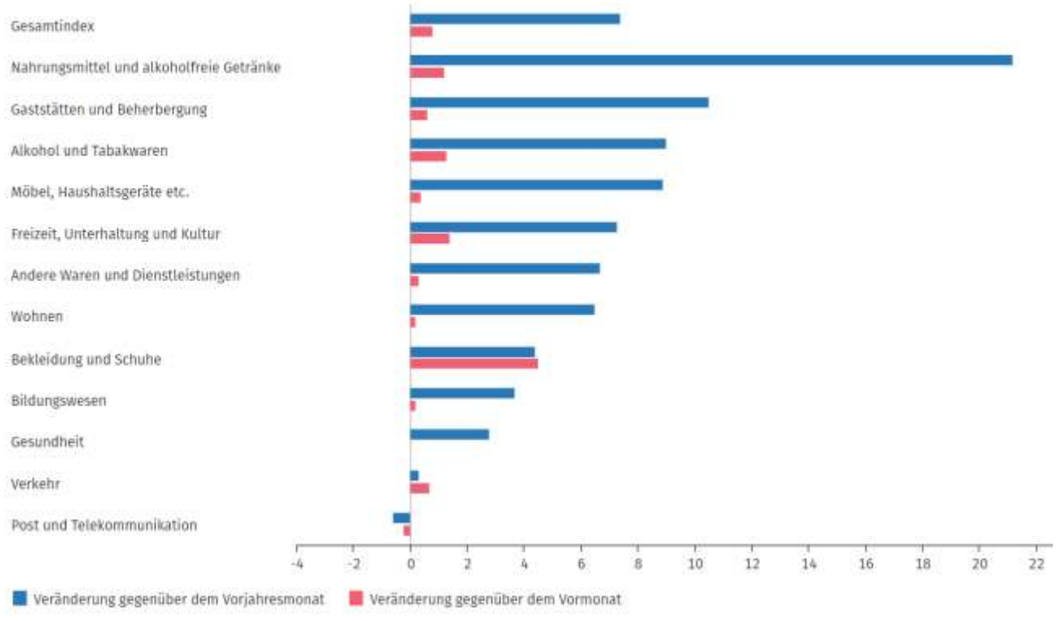
ausgewählte Indizes, 2015=100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Verbraucherpreisindizes für alle Gütergruppen, März 2023

Veränderung in %



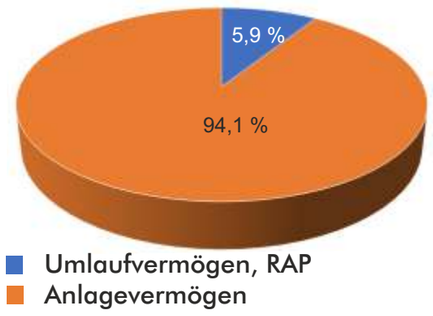
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Geschäftsbericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

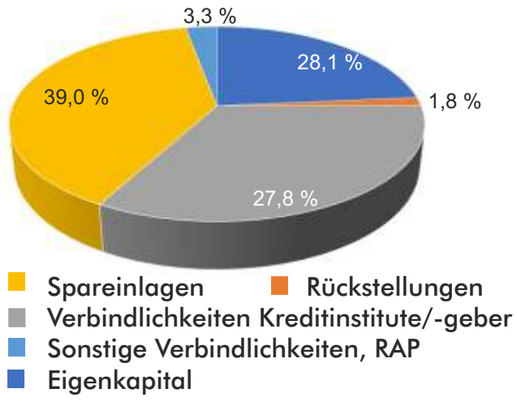
Der Christmas Garden auf der Insel Mainau entführt von Ende November bis Anfang Januar die Besucher abendlich mit zahlreichen glitzernden Illuminationen in eine magische Weihnachtswelt.
© Markus Burkhardt

	2021		2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	119.777	93,5	124.683	94,1	4.861
Umlaufvermögen, RAP	8.285	6,5	7.803	5,9	-482
Gesamtvermögen	**128.062**	**100,0**	**132.441**	**100,0**	**4.379**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.526	5,9	7.695	5,8	169
Rücklagen	26.758	20,9	29.320	22,1	2.562
Bilanzgewinn	291	0,2	297	0,2	6
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	2.218	1,7	2.318	1,8	100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.304	28,3	36.783	27,8	479
Spareinlagen	51.561	40,3	51.642	39,0	81
Sonstige, andere Verbindlichkeiten, RAP	3.404	2,7	4.386	3,3	982
Gesamtkapital	**128.062**	**100,0**	**132.441**	**100,0**	**4.379**

Aktiva 31.12.2022



Passiva 31.12.2022



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 zwsichen Mitgliederförderung und Herausforderungen, wie massiv gestiegene Baupreise, sich vervielfachten Energie- und Kapitalkosten im Umfeld einer historisch hohen Inflation sowie einer anhaltenden Flut von Gesetzen und Verordnungen. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, Umsetzungsideen und Strategien bestätigt heute wie während der vergangenen 127 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

Der Konstanzer Weihnachtsmarkt am See ist Nummer 1 in der Vierländerregion Bodensee und Top 10 deutschlandweit laut GEO-Magazin.Tausende Lichter, das einzigartige Weihnachtsschiff mit 360°-Panorama-Bar, rund 150 Hütten, Kunsthandwerk und vieles mehr erwarten die Besucherinnen und Besucher hier in der Adventszeit.
© Dagmar Schwelle

Bericht des Aufsichtsrats

Mehr als zweieinhalb Jahre beeinträchtigte die Corona-Pandemie unser aller Leben in vielerlei Hinsicht. Kaum war diese Krise ausgestanden, kam mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine eine sicher geglaubte Gewissheit, nämlich die Selbstverständlichkeit des Friedens in Europa, ins Wanken. Gerade in einer solchen Zeit ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir unsere Ziele mit Augenmaß und Verlässlichkeit weiterverfolgen und eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft gewährleisten.

Können sich gut verdienende Mitbürgerinnen und Mitbürger noch auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen, so sind die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen eben häufiger auf genossenschaftlichen Wohnraum angewiesen.

Nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand auch 2022 in seiner Geschäftsführung. In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, diversen Ausschusssitzungen, Prüfungsbesprechungen und einer Klausur befasste sich der Aufsichtsrat mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen, der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements des SBK eG, seiner Töchter und Beteiligungen.

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 2022 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 12.12. bis 16.12.2022 prüfungsvorbereitend und vom 27.2. bis 3.3. bzw. vom 7.3. bis 13.3.2022 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat wiederum an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2022 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war im auch im Jahr 2022 konstruktiv und vertrauensvoll. Alle relevanten Informationen und Berichte über die wirtschaftliche Lage unseres Unternehmens erfolgten zeitnah und ausführlich.

In diesen, nun aus bekanntermaßen anderen Gründen, schwierigen Zeiten sind wir dem Vorstand, den Herren Ralph Buser und Winfried Lang, und den einsatzbereiten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre Arbeit für unsere Genossenschaft und ihre Aufgaben sehr dankbar und freuen uns mit ihnen über den gemeinsamen Erfolg.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2022 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.3.2023 zu.

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

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 296.628,00

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 285.116,24

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 2.269.413,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 285.116,24 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 2.269.413,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 296.628,00) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2023

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Über 50.000 Gäste besuchen jährlich die Konzerte „Stars in Town“ auf dem Fronwagplatz in der Schaffhauser Altstadt. In bunte Farben gehüllt schaffen die historischen Häuser in der malerischen Altstadt die perfekte Kulisse.
© Bruno Sternegg

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.945,40	12.009,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.981.324,66		99.335.543,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.235.668,42		3.297.933,56
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	189.735,11		129.667,58
Technische Anlagen	358.685,00		379.943,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.200,35		220.056,74
Anlagen im Bau	2.220.803,66		4.728.933,69
Bauvorbereitungskosten	145.013,81		481.194,26
		113.456.542,82	108.592.384,60
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		124.637.988,22	119.776.894,25
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.466.684,84		2.446.430,14
Andere Vorräte	95.010,43		37.808,25
		2.561.695,27	2.484.238,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.839,84		8.087,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.181,33		17.334,63
Sonstige Vermögensgegenstände	656.662,39		76.200,04
		710.683,56	101.622,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.247.188,19	5.398.160,57
Rechnungsabgrenzungsposten		283.796,00	301.451,00
Bilanzsumme		132.441.351,24	128.062.366,43

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	123.300,00		98.241,86
der verbleibenden Mitglieder	7.560.300,00		7.415.700,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.400,00		12.300,00
		7.695.000,00	7.526.241,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (€ 458,14)			
Kapitalrücklage		129.724,80	121.984,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 285.116,24 (€ 239.245,16)	4.399.827,12		4.114.710,88
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.269.413,00 (€ 1.862.202,00)	22.668.876,00		20.399.463,00
		29.190.564,43	26.636.035,19
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.851.157,24		2.392.451,57
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.554.529,24	296.628,00	2.101.447,16
Eigenkapital insgesamt		37.311.917,23	34.575.266,26
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	1.557.821,00		1.354.965,00
Sonstige Rückstellungen	759.998,00		862.828,00
		2.317.819,00	2.217.793,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.783.223,46		34.663.878,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.640.026,66
Spareinlagen	51.642.329,15		51.561.072,77
Erhaltene Anzahlungen	2.741.738,98		2.548.874,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.309.249,79		606.909,41
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 39.980,86 (€ 37.303,73) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 225,69 (€ 218,81)	281.673,35		191.695,15
		92.758.214,73	91.212.456,24
Rechnungsabgrenzungsposten		53.400,28	56.850,93
Bilanzsumme		132.441.351,24	128.062.366,43

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022–31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	13.579.207,30		12.815.389,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.417,68	13.801.624,98	209.112,80
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		20.254,70	148.221,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.500,00	4.950,00
Sonstige betriebliche Erträge		134.071,11	184.061,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.789.855,78		4.436.032,46
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.770,22	4.808.626,00	21.211,15
Rohergebnis		9.151.824,79	8.904.490,90
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.527.512,03		1.469.039,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 177.694,80 (€ 54.513,32)	462.205,53	1.989.717,56	324.492,24
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.605.041,06	2.539.872,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		878.333,98	916.521,49
Erträge aus Beteiligungen	100.000,00		270.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		50,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-7.271,97	92.828,03	-19.347,63
davon für Verwahrentgelt € -10.941,57 (€ -23.755,20)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		616.727,98	1.214.181,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	7,91
Ergebnis nach Steuern		3.154.816,42	2.691.077,69
Sonstige Steuern		303.659,18	298.626,12
Jahresüberschuss		2.851.157,24	2.392.451,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.554.529,24	2.101.447,16
Bilanzgewinn		296.628,00	291.004,41

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 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 aktuellen Fassung, wurde beachtet.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens 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, 75, 99 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.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegen-

stände 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.

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 1,78 % (Stand am Monatsende Dezember 2022, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Dezember 2021 1,87 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % (Vorjahr 1,0 %), Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %) berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel sind auf Seite 80/81 dargestellt.

Die Spareinlagen gliedern sich in:		31.12.2022	31.12.2021
Kündigungsfrist von 3 Monaten		48.641.134,30	48.460.800,79
davon			
- Festzinssparen	7.332.867,96	(4.657.908,86)	
- Wachstumssparen	16.326.658,22	(20.203.389,92)	
- Bonussparen	2.324.100,91	(3.092.740,94)	
- Flexi-Sparen	3.171.206,57	(2.990.258,12)	
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten		2.975.414,33	3.066.673,67
Gesamt		51.616.548,63	51.527.474,46

()=Vorjahreszahlen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.467 (Vorjahr T€ 2.446) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 101.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

- Bonussparen T€ 167
- Spareinlagen mit steigender Verzinsung T€ 349
- Prüfung, Jahresabschluss, Veröffentlichung T€ 88
- Sonstige T€ 156

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	36.783.223,46	1.934.560,81 (3.164.477,83)	6.960.314,35 (15.063.659,42)	27.888.348,30 (16.435.740,83)	36.783.223,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00 (1.640.026,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.741.738,98	2.741.738,98 (2.548.874,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.309.249,79	1.309.249,79 (606.909,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	281.673,35	281.673,35 (191.695,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	41.115.885,58	6.267.222,93 (8.151.983,22)	6.960.314,35 (15.063.659,42)	27.888.348,30 (16.435.740,83)	36.783.223,46	GPR

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (€)					kumulierte Abschreibungen					Buchwert (€)	
	Stand zum 1.1.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.22	Stand zum 1.1.22	Abschreibungen Geschäftsjahr	Umbuchungen Abgänge	(+/-)	Stand zum 31.12.22	31.12.22	31.12.21
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	255.056,13	0,00	0,00	0,00	255.056,13	243.046,48	3.064,25	0,00	0,00	246.110,73	8.945,40	12.009,65
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**255.056,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**255.056,13**	**243.046,48**	**3.064,25**	**0,00**	**0,00**	**246.110,73**	**8.945,40**	**12.009,65**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.464.510,57	5.221.060,23	0,00	4.779.285,34	146.464.856,14	37.128.966,95	2.354.564,53	0,00	0,00	39.483.531,48	106.981.324,66	99.335.543,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.741.482,11	0,00	0,00	0,00	3.741.482,11	443.548,55	62.265,14	0,00	0,00	505.813,69	3.235.668,42	3.297.933,56
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	79.923,53	0,00	0,00	415.541,77	205.950,66	19.856,00	0,00	0,00	225.806,66	189.735,11	129.667,58
5. technische Anlagen und Maschinen	2.026.072,14	82.691,95	0,00	0,00	2.108.764,09	1.646.128,80	103.950,29	0,00	0,00	1.750.079,09	358.685,00	379.943,34
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.106,93	162.105,10	82.859,02	0,00	1.008.353,01	709.050,19	61.340,85	68.238,38	0,00	702.152,66	306.200,35	220.056,74
7. Anlagen im Bau	4.728.933,69	1.824.199,57	0,00	-4.332.329,60	2.220.803,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.220.803,66	4.728.933,69
8. Bauvorbereitungskosten	481.194,26	110.775,29	0,00	-446.955,74	145.013,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.013,81	481.194,26
Summe Sachanlagen	**148.726.029,75**	**7.480.755,67**	**82.859,02**	**0,00**	**156.123.926,40**	**40.133.645,15**	**2.601.976,81**	**68.238,38**	**0,00**	**42.667.383,58**	**113.456.542,82**	**108.592.384,60**
Summe immat. VG + Sachanlagen	**148.981.085,88**	**7.480.755,67**	**82.859,02**	**0,00**	**156.378.982,53**	**40.376.691,63**	**2.605.041,06**	**68.238,38**	**0,00**	**42.913.494,31**	**113.465.488,22**	**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	**160.153.585,88**	**7.480.755,67**	**82.859,02**	**0,00**	**167.551.482,53**	**40.376.691,63**	**2.605.041,06**	**68.238,380,00**		**42.913.494,31**	**124.637.988,22**	**119.776.894,25**

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen (Stichtag der Information: 31.12.2021):

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis vor Ergebnisabführung T€
SBK Wohnbau GmbH	100	8.300	53
SBK Immo-Service GmbH	100	4.785	139
BHS GmbH	17	12.393	1.562

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 48.350,93 (Vorjahr € 134.006,09) sowie ein Zinsertrag von € 3.556,00 (Vorjahr € 4.260,00).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	10.001
Zugang 2022	506
Abgang 2022	162
Ende 2022	10.345

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 144.600,00 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Technische Mitarbeiter	3	2
Hauswarte	0	8
Summe	**14**	**16**

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

Mitglieder des Vorstands

Ralph Buser — Dipl.-Betriebswirt (BA), Vorstandsvorsitzender

Winfried Lang — Bankkaufmann

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 31.12.2022 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€ 1.319. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2023 fällig.

Demgegenüber stehen noch nicht valutierte Kreditzusagen in Höhe von T€ 924.

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

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022, unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von € 843.834,38, in die freie Rücklage durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage von § 28 (m) der Satzung, zu genehmigen und den Bilanzgewinn in Höhe von € 296.628,00 an die Mitglieder als Dividende (4 % Prozent) auszuschütten.

Konstanz, 23. Februar 2023

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 sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 1.586 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen zum Verbund

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versuchte Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %), wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1%, stieg er bis Jahresende auf fast 4 % im gesamten Bundesgebiet.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %; für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Es ist daher mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, der Material- und Lieferengpässe sowie des Fachkräftemangels ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust; die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 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 2017.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf gesundes 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 4,4 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 17 Wohnungseinzelmodernisierungen, umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden, wie zum Beispiel die Modernisierung mehrerer Mehrfamilienhäuser, unter anderem in der Gottlieber Straße, in der Zasiusstrasse und im Mondrauteweg, vorgenommen.

Letztere erfolgte im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts der Quartiersentwicklung im Mondraute- und Wollgrasweg. Hier wurde im Zeitverlauf neuer Wohnraum in Gestalt von Balkonanbauten und Dachgeschossaufstockungen geschaffen.

Die Bauarbeiten am Objekt Taborweg 32–34 b, welche Ende 2020 mit den Erdaushubarbeiten begonnen haben, gingen planmäßig voran. Die, in Ergänzung unserer im Jahr 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Taborweg 29–33 a, weiteren 34 frei finanzierten, modernen und barrierearmen Mietwohnungen im KfW-55-Standard, auf einem Erbbaugrundstück der Katholischen Kirchengemeinde, welches wir für 99 Jahre gepachtet haben, konnten an größtenteils langjährige Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 2.450 m², die 34 Stellplätze in der Tiefgarage sind für die E-Mobilität vorbereitet.

Mit der Austraße 83–85 wurde Ende 2020 das vorletzte Gebäude aus dem ursprünglichen Sanierungsplan Austraße komplett renoviert und saniert. Das letzte Objekt, die Austraße 56, war aufgrund erheblicher technischer Mängel nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähig. Mit den Abbrucharbeiten wurde im ersten Quartal 2022 begonnen.

Es entsteht ein Neunfamilienhaus mit rund 920 m² Wohnfläche im KfW-55-Standard. Aufgrund eines Mixes aus Geothermie, Solarzellen und Pufferspeicher wird die Energieversorgung ausschließlich aus regenerativen Quellen dargestellt, wofür wir Fördergelder erhielten. Auch hier wird die Tiefgarage für die E-Mobilität vorbereitet und es entstehen im Umfeld E-Car-Sharing-Plätze.

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.

Die Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“ wollen wir aus geschäftspolitischen Überlegungen weiterhin 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.

Wir gehen bei unseren Beteiligungen auch weiterhin von positiven Ergebnissen aus, gleichwohl das Betätigungsfeld der bi bodenseeimmo gmbh aufgrund der gesamtkonjunkturellen Lage schwieriger erscheint.

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

Zum Jahresende hin entwickelte sich unsere Spareinrichtung wieder positiv. Mit 8.763 Sparern, verteilt auf 10.651 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren moderat um rund 81 TEUR auf nunmehr 51,6 Mio. EUR an. Im Neu- und Prolongationsgeschäft haben wir unsere Konditionen entsprechend den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst; größere Umschichtungstendenzen aus unseren Beständen erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

Auch im vergangenen Jahr durften wir wiederum 506 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf 10.345 Personen angestiegen ist.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten rein aus der Hausbewirtschaftung noch einmal, nach 308 TEUR im Vorjahr, um 764 TEUR auf gesamt 13.579 TEUR gesteigert werden. Das Rohergebnis stieg um 247 TEUR auf 9.152 TEUR nach einer Steigerung um 636 TEUR im Vorjahr. Die Steigerungen resultierten u. a. aus den gestiegenen Erlösen aus den diversen fertiggestellten Neubauten, dem zeitanteiligen Zufluss Taborweg 32–34b sowie einer moderaten generellen Mietanpassung von rund 5 % zum Anfang des Berichtszeitraums.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 2.159 TEUR (nach 1.828 TEUR im Vorjahr).

Der Personalaufwand steigt um 59 TEUR, inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen um 196 TEUR. Die Steigerung entsteht unter anderem durch die freiwillige Leistung einer – wie vom Gesetzgeber vorgegebenen in mehreren Teilabschnitten zu entrichtenden – Inflationshilfe, Tarifanpassungen und Urlaubsrückstellungen sowie einer erneut erforderlichen erheblichen Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen in Höhe von 203 TEUR aufgrund des zu erwartenden insgesamten Anstiegs der Gehalts- und Pensionsansprüche.

Die Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften sinken um 170 TEUR aufgrund der letztjährigen einmaligen Ausschüttung der BHS Städtebau GmbH aus einem geschlossenen Bauträgergeschäft. Der Zinsaufwand reduziert sich deutlich um 597 TEUR aufgrund der im Vorjahr einmalig zu bildenden Rückstellung in Höhe von 324 TEUR aus dem Bereich Spar, durch umfangreich getätigte Regel- und Sondertilgungen sowie diverser Optimierungen im Rahmen unseres aktiven Laufzeiten- und Kreditmanagements.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sinken um 39 TEUR trotz kontinuierlich steigender EDV-Kosten und der in dieser Position einmalig enthaltenen Abbruchkosten in Höhe von 63 TEUR des Hauses Austraße 56, unter anderem aufgrund geringerer Aufwendungen für Hygienemaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie sowie des Wegfalls der einmaligen Jubiläumsausschüttung im vergangenen Geschäftsjahr.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr steigt von 2.392 TEUR um 459 TEUR auf 2.851 TEUR.

Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	5.530	4.839	691
Energielieferung, Dienstleistungen	95	81	14
Kapitaldienst	23	61	-38
Summe Deckungsbeiträge	5.648	4.981	667
Verwaltungsaufwand	2.846	2.752	94
Betriebsergebnis	2.801	2.229	572
Übrige Rechnung	50	163	-114
Jahresüberschuss	2.851	2.392	459

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,17 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,64 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 40,2 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für 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 4.864 TEUR nach 4.191 TEUR im Vorjahr auf 113.457 TEUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Mondrauteweg und der Zasiusstraße sowie der Neubauten im Taborweg und in der Austraße, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund 2.605 TEUR.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.242 EUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von 7.407 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 14 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.151 TEUR. Für die in 2022 durchgeführten Investitionen wurden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und L-Bank in Höhe von 4.081 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 4.379 TEUR nach 2.987 TEUR im Vorjahr auf über 132.441 TEUR. Die Genossenschaft hält zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 124.638 TEUR (Vorjahr 119.777 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 94,1 % (Vorjahr 93,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Neubauten und Anlagen im Bau, abzgl. Abschreibungen, zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 7.803 TEUR (Vorjahr 8.285 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt.

Das Eigenkapital in Höhe von 37.312 TEUR (Vorjahr 34.575 TEUR) beträgt 28,2 % (Vorjahr 27,0 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36.783 TEUR (Vorjahr 36.304 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen von 5.923 TEUR stehen Tilgungen mit 5.411 TEUR (davon planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.746 TEUR) gegenüber.

Die im Jahr 2022 angefallenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2.366 TEUR wurden durch Eigen- und Fremdmittel finanziert und sind langfristig durch weitere Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 924 TEUR gedeckt.

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2022 erreicht den prognostizierten Wert in Höhe von 28,2 % (Plan 28,4 %). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Steigerung um 1,2 %.

Die Zinsdeckung für 2022 beträgt 8,4 % (Vorjahr 10,5 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2022 von 8,6 % ausgegangen.

Die Leerstandsquote beträgt 0,3 % und ist nahezu ausschließlich durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel begründet. Die gesamte Fluktuation ist niedrig.

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2022 erreicht den prognostizierten Wert in Höhe von 7,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,7 %. Die Zinsdeckung für 2022 beträgt 8,4 % (Vorjahr 10,5 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2022 von 8,6 % ausgegangen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Trotz der nunmehr seit Jahren anhaltenden, wenn auch zwischenzeitlich deutlich abgeschwächten Corona-Pandemie und der beängstigenden Entwicklung in der Ukraine, verbunden mit den Störungen der Lieferketten, 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 im Jahr 2022 noch vorherrschende Materialknappheit hat sich zwischenzeitlich im Baugewerbe – bis auf wenige Gewerke – weitestgehend entspannt. Der Fachkräftemangel nimmt hingegen stetig zu. Außerhalb der bereits begonnenen Neubauvorhaben, welche sowohl durchfinanziert als auch mit einer Festpreis- und Fertigstellungsterminzusage

		2022	2021
Eigenkapitalquote in %	Eigenkapital / Bilanzsumme	28,2	27,0
Eigenkapitalrentabilität in %	Jahresüberschuss / Eigenkapital	7,6	6,9
Zinsdeckung in %	Zinsen für Dauerfinanzierung und Erbpacht / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	8,4	10,5
Fluktuationsrate in %	Mieterwechsel p. a. / Anzahl Mieteinheiten	7,3	7,2
Mietenmultiplikator in %	Grundstücke Wohn-/Geschäftsbauten / Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	9,9	9,8
EBITDA in TEUR	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom EK und Ertrag + Abschreibungen - Zinserträge +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	6.032	5.695

eines leistungsstarken Generalunternehmers versehen sind, wollen wir aufgrund der unsicheren Lage kurz- bis mittelfristig keine weiteren Neubauvorhaben mehr beginnen. Ein wesentlicher Faktor sind auch hier das sich mehr als verdreifachte Zinsniveau, die gestiegenen Baupreise und die nach wie vor sehr hohen Grundstückspreise in unserer Region, welche eine genossenschaftliche Vermietung zwischen 10,00 EUR und 12,00 EUR wirtschaftlich unmöglich erscheinen lassen.

Die sich Mitte des Jahres 2022 angedeutete Energiekrise hat sich aufgrund des milden Winters und der erheblichen Einsparungen unserer Mieter in ihrem persönlichen Heizverhalten deutlich abgemindert. Auch die entsprechenden staatlichen Hilfspakete ließen den befürchteten Anstieg der Nebenkostenvorauszahlungen sowohl für unser Haus als auch im Endeffekt für unsere Mieter nicht Wirklichkeit werden.

Für das Gesamtjahr rechnen wir mit erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen aufgrund der veränderten Zinslandschaft und weiter erhöhter EDV-Kosten aufgrund gestiegener Datenschutzanforderungen und erhöhter Aufwendungen zur Abwehr von Cyber-Kriminalität.

Für 2023 planen wir mit gestiegenen Umsatzerlösen von ca.14.289 TEUR aus der reinen Hausbewirtschaftung, Gesamtinvestitionen i. H. v. ca. 5.320 TEUR, davon Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 4.344 TEUR, aber auch

einer weiteren strategischen Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2023 i. H. v. 2.684 TEUR, daraus resultierend einer Eigenkapitalquote von 30,1 % und einer Eigenkapitalrentabilität von 6,7 %. Die Zinsdeckung 2023 liegt bei 8,6 %. Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung unter den zugrunde gelegten Prämissen.

Sowohl aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen als auch in direkter Folge der erheblichen Inflation sehen wir negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen durch die sich verteuernden Geldbeschaffungskosten, aber auch durch die insgesamte Verteuerung der eingekauften Dienstleistungen und Waren für unser Haus. Die von uns getroffenen Planungen und Prognosen sind weitestgehend so eingetreten.

II. Risikobericht

Nicht geplante und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen werden im Normalfall innerhalb des Gesamtbudgets und/oder der Reserve ausgeglichen.

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 noch positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

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

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen 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-Jahresunternehmensplanung 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.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen.

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

Das Zinsänderungsrisiko einer Saranpassung ist nicht unerheblich. Eine Erhöhung der Durchschnittsverzinsung um 1 % entspricht einem Mehraufwand von ca. 550 TEUR.

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, insbesondere Zinsänderungsrisiken oder politische Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Trotz der vielen staatlichen Hilfsprogramme könnte es bei einem wieder veränderten Heizverhalten oder einem besonders kalten Winter zu steigenden Energiepreisen kommen. Aufgrund der gemachten Erfahrungen und der zu beobachtenden Bemühungen unserer Mieter, dem in vielerlei Hinsicht entgegenzuwirken, sehen wir keine nennenswerte Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter in unserem Bestand.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung, insbesondere für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen, wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte eine Ausweitung des Ukraine-Krieges zu Versorgungsengpässen und wieder steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiter 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 beschleunigt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilien Energieträgern, insbesondere Gas, mildern. Infolgedessen wird auch der Spar- und Bauverein eG seine Klimastrategie anpassen.

Ferner besteht ein – wenn auch geringer als in 2022 – Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Bauprojekte. Dies betrifft den 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, wenn auch nicht mehr so deutlich, 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 im Jahr 2022 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 – weiter zu verfolgen. 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 2023 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 2023 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Konstanz, den 2. März 2023

Der Vorstand:

Ralph Buser Winfried Lang

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

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 der Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 unse-

re 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, 21. April 2023

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

gez.

Fritz
Wirtschaftsprüfer