



SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2017





SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Geschäftsstelle:	R 7, 5 (Am Lamey-Garten), 68161 Mannheim
Gründung:	1895
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
Zahl der Mitglieder:	2.684
Zahl der Geschäftsanteile:	13.503
Wohnungsbestand:	1.521 Wohnungen 5 sonstige Räume 725 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 90.422
Eigenkapital	T € 26.803 (29,6%)
Geschäftsguthaben:	T € 5.018
Rücklagen:	T € 21.588
Spareinlagen:	T € 14.036
Anlagevermögen:	T € 83.303

Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Aufsichtsrat:	Ralph H. Puchta, Dipl. Kaufmann	Vorsitzender
	Reinhard Jährling, Dipl. Ing. Architekt bis 15.05.2017	stellv. Vorsitzender
	Henning Hoffmann, Dipl. Betriebswirt	
	Jörg Homey, Dipl.-Volkswirt bis 15.05.2017	
	Stefan Kürschner, Rechtsanwalt	stellv. Vorsitzender
	Christina Laier, Versicherungsfachfrau ab 15.05.2017	
	Dr. Uta Christine Meeder, Dipl. Kauffrau	
	Rüdiger Schmitt, Dipl.-Ing.	
	Harald Thiele, Architekt ab 15.05.2017	

Herr Hoffmann und Herr Kürschner scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Vorstand:	Manfred Wolf, hauptamtlich
	Sven Landua, nebenamtlich

Generalversammlung
14. Mai 2018

Bericht des Aufsichtsrates

Im vergangenen Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in seinen regelmäßigen Sitzungen wiederum eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die Entwicklung eines Konzeptes für die zukünftige Nutzung der alten Geschäftsstelle.

Als Nachfolger für Herrn Jörg Homey wählte die Generalversammlung Frau Christina Laier und für den mit Erreichen der Altersgrenze ausgeschiedenen langjährigen bisherigen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Reinhard Jährling, wurde Herr Harald Thiele neu in den Aufsichtsrat gewählt. Zum neuen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wählte das Gremium in seiner konstituierenden Sitzung Herrn Stefan Kürschner und zum neuen Schriftführer Herrn Rüdiger Schmitt.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben dabei im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Sie haben sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Zudem hat der Vorstand auch regelmäßig mit schriftlichen Protokollen über die laufende Geschäftstätigkeit dem Aufsichtsrat berichtet. Im Berichtsjahr fanden 7 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den nach den Regeln des HGB unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellten Jahresabschluss und den Prüfungsbericht in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer der Genossenschaft besprochen und das Ergebnis der Prüfung einstimmig, zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung haben wir keine Einwände gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes.

Wir billigen auf der Grundlage der uns vorliegenden Erkenntnisse den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und schließen uns dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 15. Januar 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Laier, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2017

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
4. Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2017
5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
6. Prognosebericht
7. Risiko- und Chancenbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit des SPAR+BAUVEREINS

Der 1895 gegründete **SPAR+BAUVEREIN** ist eine im Genossenschaftsregister Mannheim unter GnR 6 eingetragene Genossenschaft mit einer zentral gelegenen Geschäftsstelle in 68161 Mannheim, in R 7, 5 und eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften unseres Bundeslandes. Mitglied werden können natürliche Personen, Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Der **SPAR+BAUVEREIN** kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Die strategische Ausrichtung ist aber traditionell fokussiert auf die Funktion einer reinen Vermietungsgenossenschaft. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen somit beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Kernmarkt ist die Universitätsstadt Mannheim als Zentrum der Metropolregion Rhein Neckar. Zurzeit konzentriert sich das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft auf den Stadtkreis Mannheim; es besteht aus 134 Häusern mit 1.521 Wohnungen, 5 Gewerberäumen sowie 725 Garagen- und Abstellplätzen.

Zur Unterstützung des Unternehmenszweckes betreibt die Genossenschaft als zweites Geschäftsfeld eine Spareinrichtung, die ausschließlich für die Mitglieder und deren Angehörige offen steht. Die hierfür erforderliche Genehmigung als Kreditinstitut beschränkt das Betreiben von Bankgeschäften auf die Entgegennahme von Spareinlagen. Der **SPAR+BAUVEREIN** unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).



2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft Baden-Württembergs zeigte sich auch im fünften Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Niedrige Zinsen, hohe Beschäftigung und überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum sind für diese Entwicklung verantwortlich. Auf das Gesamtjahr bezogen wurde ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 2,5 % erzielt, das damit über dem Vorjahresergebnis (+1,9 %) als auch über dem von der deutschen Wirtschaft insgesamt erzielten preisbereinigten Ergebnis von +2,2 % lag. Export und die Binnennachfrage sind weiterhin auf hohem Niveau. Allerdings erhöhte sich die Inflationsrate bis Oktober klar von 0,2 % auf 1,8 %.

Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg deutet an, dass die Konjunktur stark bleibt. Für das Jahr 2018 wird ein reales Wachstum des BIP von 2,25 % erwartet. Auch das DIW (2,2 %) und die Deutsche Bank (2,3 %) prognostizieren ähnliche Werte.

Das positive Wachstum der Erwerbstätigkeit aus 2016 verstärkte sich. Bundesweit stieg (Stand November 2017) die Zahl der Beschäftigten auf 44,3 Mio. Arbeitnehmer. Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusste die Situation auf dem Arbeitsmarkt positiv und sorgte in Baden-Württemberg für einen Anstieg bei der Zahl der Erwerbstätigen um 1,6 % auf 6,3 Mio. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank bis November auf 3,2 % und lag damit weiterhin deutlich unter der Quote von 5,3 % für Deutschland insgesamt.

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung Deutschlands 2016 auf 82,5 Mio. Menschen angewachsen. Für 2017 wird die Bevölkerungszahl auf 82,8 Mio. geschätzt. Auch in Baden-Württemberg nahm die Bevölkerung 2016 auf 10,94 Mio. zu. Der Stadtkreis Mannheim wies eine Erhöhung der Bevölkerungszahl auf 316.000 aus. Das Statistische Landesamt geht auch in 2017 und 2018 von einer weiteren Erhöhung aus. Langfristig wird jedoch ebenso wie für den Bund und das Land ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim steigt weiter und führt landesweit zu steigenden Mieten. Der zunehmende Bedarf nach altengerechten und energetisch sanierten Wohnungen sowie nach wertbeständig erscheinenden Kapitalanlagen, die Zuwanderung, die weiter steigende Zahl der Singlehaushalte und der Trend, dass es vor allem jüngere Menschen aus dem In- und Ausland in die Großstädte zieht unterstützen diese Entwicklung.

Der Wohnungsbau erzielte 2017 ein Umsatzplus von 20 % und lag damit 15,5 % (Stand Oktober) über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Es bleibt abzuwarten, ob diese Dynamik anhält, weil die Zahl der Baugenehmigungen um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat. Zudem arbeiten viele Unternehmen an der Kapazitätsgrenze, was deutliche Preiserhöhungen zur Folge hat.

Die Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten und Nebenkosten) stiegen in den ersten 10 Monaten 2017 um 1,3 %. Damit liegt die Erhöhung der Wohnkosten unter der allgemeinen Teuerungsrate. Allerdings werden für 2018 ein deutlicher Anstieg der Nettokaltmieten und weitere Erhöhungen der Nebenkosten erwartet.

Aktuelle Studien belegen, dass der Bedarf an Mietwohnraum in Mannheim gestiegen ist und in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Das Mietniveau wird demzufolge ebenfalls steigen. Einige Studien gehen von einem Preisanstieg bis zum Jahr 2030 von bis zu 65 % aus. Gründe hierfür sind vor allem der Zuzug junger Menschen und die steigende Zahl von Akademikern. In Baden-Württemberg wird der Wohnungsbedarf bis 2020 auf 348.000 Einheiten prognostiziert. Insbesondere wird der Bedarf an kleinen Wohnungen stark steigen. Aktuell fehlen in Mannheim 5.200 Wohnungen. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass tatsächlich so viele Wohnungen gebaut werden. Wenn dann werden Wohnungen im teuren Segment gebaut, während der soziale Wohnungsbau kaum eine Rolle spielt.

Diese Entwicklung zeigt, dass die vorhandenen ehemaligen Gewerbebrachen und Konversionsflächen die steigende Nachfrage durch Neubauten zwar bedienen werden, aber nicht ausreichen. Die Studien zeigen auch, dass das Wohnen immer mehr zum Standortfaktor für die regionale Wirtschaft wird.

4. Entwicklung des SPAR+BAUVEREINS im Geschäftsjahr 2017

Bei unverändert günstigen Rahmenbedingungen setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. In einem Jahr ohne Neubautätigkeit und unter der Prämisse der geplanten Konsolidierung wurde die solide Ertrags-, Vermögens- und Finanzstruktur weiter verbessert. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde leicht übertroffen.

Neubauaktivitäten

Im Berichtsjahr wurde kein Neubauvorhaben realisiert.

Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2017 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes verfolgt.

Mit einem Schwerpunkt in der Neckarstadt Ost, in der eine umfangreiche energetische Modernisierung unter Einbeziehung von Balkonerneuerungen durchgeführt wurde, wurden auch im übrigen Bestand umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Besonderes Gewicht hatte hierbei auch im Jahr 2017 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 31 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden zum Teil umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel erhöhte sich von 109 im Vorjahr auf 117 im Jahr 2017.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2016	2017
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	767 T €	885 T €
Einzelinstandhaltungen	948 T €	792 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.211 T €</u>	<u>1.210 T €</u>
	2.926 T €	2.887 T €
	=====	=====
Großmodernisierung Neckarstadt-Ost	0 T €	1.421 T €
	=====	=====

Entwicklung der Spareinrichtung

Der **SPAR+BAUVEREIN** unterhält seit vielen Jahrzehnten eine Spareinrichtung für seine Mitglieder sowie deren Angehörige und bietet für die Einlagen an der jeweiligen Lage des Geld- und Kapitalmarktes orientierte Konditionen. Die Spareinlagen sind traditionell ein bedeutendes Finanzierungsinstrument für die Genossenschaft. Sie werden im Rahmen der Möglichkeiten, die das Kreditwesengesetz (KWG) bietet, überwiegend in den Wohnungsbestand und in Neubaumaßnahmen investiert und kommen so den Mitgliedern wieder zugute.

Die unveränderte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sorgte an den Geld- und Kapitalmärkten weiter für ein absolut niedriges Zinsniveau. Die Attraktivität der Anlagezinsen blieb dadurch marktweit schwach. In unserer Genossenschaft hat sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr dennoch auf T € 14.036 (VJ T € 13.710) erhöht.

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T € 11.915 (VJ T € 11.198) stiegen im Bereich der Sollmieten erwartungsgemäß leicht um T € 87,5 an. Die Erhöhung von T € 717 resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Umsatzerlösen aus der Abrechnung von Heizkosten in Höhe von T € 523 und von Betriebskosten in Höhe von T € 136. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen bedingt durch höhere Aufwendungen für Betriebskosten und durch etwas geringere Instandhaltungskosten auf T € 5.894 (VJ T € 5.848). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T € 1.357 (VJ T € 1.011). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T € 1.258) wurde damit etwas überschritten, wobei den oben erwähnten Mehrerlösen eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von ca. T € 300 auf Wohnbauten und im Vergleich zum Wirtschaftsplan Mehrausgaben im Bereich der Instandhaltungen in Höhe von T € 287 gegenüberstehen.

Die Sachanlagen verringerten sich bei aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T € 1.421 durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen anderer Objekte auf T € 83.304 (VJ T € 83.708). Sie erreichen unverändert einen Anteil von ca. 92 Prozent auf der Vermögensseite.

Die Ausgaben wurden aus den vorhandenen liquiden Mitteln getätigt. Der Bilanzausweis der flüssigen Mittel verringert sich auf T € 4.071 (VJ T € 4.279). Die Bilanzsumme beträgt T € 90.422 (VJ T € 91.169).

Aufgrund der Zuweisung von T € 1.160 (VJ T € 810) zu den Ergebnisrücklagen sowie der Erhöhung der Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T € 26.804 (VJ T € 25.619) verbessert, wodurch sich, bei einer leichten Verringerung der Bilanzsumme, auch die Eigenkapitalquote auf 29,6 (VJ 28,1) Prozent erhöhte.



Bei den Fremdmitteln verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach plan- und außerplanmäßigen Tilgungen auf T € 45.331 (VJ T € 47.523). Die Spareinlagen erhöhten sich auf T € 14.036 (VJ T € 13.710). Eine wesentliche Änderung der Zinsstruktur gab es nicht. Objektfinanzierungen wurden mindestens mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger vereinbart. Etwas mehr als die Hälfte der Mittel sind endfinanziert. Über 50 Prozent der Spareinlagen haben eine Kündigungsfrist von mindestens 12 Monaten.

Die vorhandenen liquiden Mittel und der erwirtschaftete Überschuss ermöglichten es uns, sämtlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei T € 4.638,1 (VJ T € 4.354,9), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T € -1.501,6 (VJ T € -2.274,7) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T € -3.345,1 (VJ T € -854,4). Hiermit konnten die Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige und außerplanmäßige Kapitaldienst finanziert werden. Die Flüssigen Mittel verringerten sich auf T € 4.071 (VJ T € 4.279).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist somit geordnet, was sich auch in den nachfolgenden Kennzahlen widerspiegelt:

Betriebliche Kennzahlen			2016	2017
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	28,1	29,6
Durchschnittliche Sollmiete =	$\frac{\text{Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,85	6,92
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$	%	7,1	7,7
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	€	26,91	39,61
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung =	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,5	0,4

Alle aufgeführten Kennzahlen, die der GDW im Rahmen der Erstellung des Risikoberichtes zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation des **SPAR+BAUVEREINS** ermittelt, weichen positiv von den vergleichbaren Branchenkennzahlen des Vorjahres, ab. Die Fluktuationsrate liegt im langjährigen Durchschnitt der Genossenschaft.

6. Prognosebericht

Wir beurteilen die Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2018 positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands wird weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen.

Nach der Fertigstellung des ersten Abschnitts unserer Modernisierungsmaßnahme im Stadtteil Neckarstadt – Ost werden wir im Jahr 2018 den zweiten Teil durchführen und das Vorhaben damit abschließen. Diese gezielten Maßnahmen führen weiterhin sukzessive zu einer deutlichen Verjüngung und Qualitätsverbesserung des gesamten Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft. Sie tragen dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen, wachsendem Wettbewerb mit Qualität zu begegnen und Leerstände auch künftig zu vermeiden.

Weiterhin versetzt uns die natürliche Mieterfluktuation in die Lage, umfangreiche Einzelmodernisierungen durchzuführen, die in bewohntem Zustand nicht möglich wären.

Im Neubaubereich haben wir die Planungen für den Abriss der alten Geschäftsstelle unserer Genossenschaft und die Neubebauung des Grundstücks begonnen. Der Start der Abrissarbeiten soll in der zweiten Jahreshälfte erfolgen. Wir gehen von einer guten Vermietbarkeit aus, da sich das Grundstück in guter Innenstadtlage befindet.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2018 geht von einer im Wesentlichen unveränderten Bilanzsumme aus. Entstehende Überschüsse sollen genutzt werden, um die Eigenkapitalquote zu stärken und damit für zukünftige Aufgaben gerüstet zu sein. Bei den Erträgen erwarten wir durch Erhöhungen bei Neuvermietungen und durch sonstige Mieterhöhungen Steigerungen auf ca. T € 11.526, denen Aufwendungen in Höhe von ca. T € 10.310 gegenüberstehen dürften. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2018 voraussichtlich einen Jahresüberschuss in einer Größenordnung von ca. T € 1.216 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T € 2.800, da die Kosten der Modernisierungsmaßnahme in der Neckarstadt-Ost in voller Höhe zu aktivieren sein werden. Sollten sich im Bereich der Instandhaltungen andere Ergebnisse abzeichnen ist die Prognose entsprechend anzupassen.

7. Risiko- und Chancenbericht

Für das Jahr 2018 prognostiziert die Bundesbank für Deutschland weiterhin ein robustes Wachstum von etwa 2,5 Prozent, welches vor allem auf einer lebhaften Nachfrage aus dem Ausland, dem privaten Konsum und Investitionen in den Wohnungsbau beruht. Aufgrund der guten Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt und der unverändert guten Nachfrage nach Wohnraum sind keine wesentlichen Risiken für die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft zu erwarten.

Für die Ertragskraft der Genossenschaft ergeben sich insgesamt günstige Perspektiven, da es nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt und interne Risiken weitgehend ausgeschlossen werden können.

Auch Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. In den Jahren 2018 und 2019 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen eher mit einer Zinsentlastung zu rechnen. Etwas mehr als die Hälfte aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind endfinanziert. Besteht die Möglichkeit, soll der Anteil weiter erhöht werden, sofern das Zinsumfeld unverändert bleibt. Bei den Spareinlagen sind die Zinsänderungsrisiken analog zu betrachten und lediglich durch einen Abfluss größerer Einlagen könnte ein Liquiditätsrisiko entstehen.

Umfassende Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel und der umfangreichen Beleihungsreserven nicht zu befürchten. Ausfall- und Bonitätsrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Geldanlagen erfolgen ausschließlich in Fest- und Tagesgeldanlagen. Insgesamt verfolgt die Genossenschaft beim Finanzmanagement eine konservative Risikopolitik, die auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtet ist.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind für die Genossenschaft nicht erkennbar.

Mannheim, den 19. Januar 2018
Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.357,66		13.073,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.090.721,01			83.513.759,32
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.067,75			3.067,75
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.568,16	83.299.356,92		178.097,17
			83.303.714,58	83.707.997,24
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen		2.920.697,41		3.043.126,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	82.818,52			78.334,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.821,45			29.383,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.401,53	127.041,50		30.563,06
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.070.711,12		4.279.320,13
BILANZSUMME		90.422.164,61		91.168.725,06



Passivseite	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.960,00		194.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.861.080,00		4.804.920,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>360,00</u>	5.018.400,00	<u>2.880,00</u>
II. Kapitalrücklagen		30.460,00	28.860,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.200.000,00		3.060.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 140.000,00			(110.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	17.431.887,85	21.558.098,54	16.401.500,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 10.387,51			(5.198,19)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.020.000,00			(700.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.357.039,99		1.010.683,51
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.160.000,00</u>	197.039,99	<u>810.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		26.803.998,53	25.619.454,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	482.798,00		462.860,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>436.109,08</u>	918.907,08	<u>443.620,06</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.330.861,10		47.522.624,33
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	14.036.755,18		13.710.104,14
3. Erhaltene Anzahlungen	2.835.485,99		2.932.302,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.076,43		13.538,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	402.602,08		392.023,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.740,55</u>	62.670.521,33	<u>43.861,60</u>
davon aus Steuern € 4.327,10			(16.980,29)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		28.737,67	28.335,76
B I L A N Z S U M M E		<u>90.422.164,61</u>	<u>91.168.725,06</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.915.462,35		11.198.267,59
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66		4.192,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.766,71	11.931.421,72	10.925,97
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-122.429,00	479.507,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		101.785,31	73.317,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.894.032,07	5.848.150,32
5. Rohergebnis		6.016.745,96	5.918.060,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	664.568,33		660.219,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	132.555,84	797.124,17	110.700,53
davon für Altersversorgung € 26.500,00			(3.799,00)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		1.907.584,12	2.132.750,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		318.713,52	307.280,37
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.748,51	3.191,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.325.453,85	1.386.650,87
11. Ergebnis nach Steuern		1.669.618,81	1.323.650,33
12. Sonstige Steuern		312.578,82	312.966,82
13. Jahresüberschuss		1.357.039,99	1.010.683,51
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.160.000,00	810.000,00
15. Bilanzgewinn		197.039,99	200.683,51



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG ist beim Registergericht Mannheim unter der Nummer GnR 6 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien- Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Genossenschaft ist eine kleine Gesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Hinblick auf den beizulegenden Wert einzelner Vermögensgegenstände vorgenommen.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohn- und sonstige Gebäude von	20 bis 90 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3, 5, 6 und 10 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten € 410,00 nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das **Geschäftsguthaben** und die **Rücklagen** werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln von Heubeck (2005 G) bewertet. Sie wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Januar 2017 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,68%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5% und Rentenanpassungen von jährlich 2% zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in der Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (s. Anlage I) dargestellt.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind T € 2.921 (Vorjahr T € 3.043) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10 Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem 7 Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T € 68.

Sonstige Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellung für vertragliche Verpflichtungen: € 350.000,00

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (s. Anlage II)



Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	9.599	9.232
darunter		
- Bonussparen	140	120
- Einmalsparen 12 Monate	3.126	2.904
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	4.438	4.478
Gesamt:	14.037	13.710

**D. Erläuterungen zu den
Posten der Gewinn-
und Verlustrechnung**

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
und Sachanlagen**

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von T € 301.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T € 18.

E. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 Arbeitnehmer und eine Auszubildende.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres 2.630

Zugang an Mitgliedern 188

Abgang an Mitgliedern 134

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.684

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 56.160,00 erhöht. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Derzeit bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

4. Haftungsverhältnisse

Der GDW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlage. Der übernommene Garantiebetrug zum 31. Dezember 2017 beläuft sich auf € 169.852,55 (Vorjahr € 162.947,95).

5. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Manfred Wolf
Sven Landua

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralph Puchta, Vorsitzender
Reinhard Jährling, stellv. Vorsitzender bis 15.05.2017
Henning Hoffmann
Jörg Homey bis 15.05.2017
Stefan Kürschner, stellv. Vorsitzender
Christina Laier ab 15.05.2017
Dr. Uta Christine Meeder
Rüdiger Schmitt
Harald Thiele ab 15.05.2017

9. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %

an die Mitglieder € 191.016,00

Einstellung in die freie Rücklage € 6.023,99

Bilanzgewinn € 197.039,99

Mannheim, den 19. Januar 2018

Der Vorstand

Manfred Wolf/Sven Landua

Anlage I

Entwicklung des Anlagevermögens

	AB hist. AHK €	Zugänge des Gj €	Abgänge des Gj €	Umbuchung (+/-) €	EB hist. AHK €	AB kum. Abschr. €	Abschr. des Gj €	Abgänge des Gj €	EB kum. Abschr. €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.657,04	0,00	0,00	0,00	127.657,04	114.584,04	8.715,34	0,00	123.299,38	4.357,66	13.073,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.497.647,26	1.421.238,41	0,00	0,00	119.918.885,67	34.983.887,94	1.844.276,72	0,00	36.828.164,66	83.090.721,01	83.513.759,32
Grundstücke mit Geschäftsbauten	453.167,16	0,00	0,00	0,00	453.167,16	450.099,41	0,00	0,00	450.099,41	3.067,75	3.067,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.830,66	82.063,05	0,00	0,00	601.893,71	341.733,49	54.592,06	0,00	396.325,55	205.568,16	178.097,17
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt:	119.470.645,08	1.503.301,46	0,00	0,00	120.973.946,54	35.775.720,84	1.898.868,78	0,00	37.674.589,62	83.299.356,92	83.694.924,24
insgesamt:	119.598.302,12	1.503.301,46	0,00	0,00	121.101.603,58	35.890.304,88	1.907.584,12	0,00	37.797.889,00	83.303.714,58	83.707.997,24



Anlage II

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon			gesichert	Art der Sicherung
	€	1 Jahr	Restlaufzeit		über 5 Jahre		
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre			
€	€	€	€	€	€	1)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.330.861,10	3.730.389,83 (1939.796,58)	7.455.789,74 (7.763.469,58)	34.144.681,53	45.330.861,10	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.835.485,99	2.835.485,99 (2.932.302,45)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.076,43	31.076,43 (13.538,44)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402.602,08	402.602,08 (392.023,74)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.740,55	33.740,55 (43.861,60)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	48.633.766,15	7.033.294,88 (5.321.522,81)	7.455.789,74 (7.763.469,58)	34.144.681,53	45.330.861,10		

1) GPR = Grundpfandrecht

I. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 15. Februar 2018

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

gez.
Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer



SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895