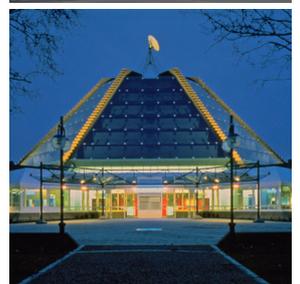




**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895

## Geschäftsbericht 2018







**SPAR+BAUVEREIN**  
Gut und sicher wohnen | seit 1895

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2018**

## Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Geschäftsstelle:</b>               | R 7, 5 (Am Lamey-Garten), 68161 Mannheim   |
| <b>Gründung:</b>                      | 1895   |
| <b>Mitgliedschaften</b>               | Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.<br>Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) |
| <b>Zahl der Mitglieder:</b>           | 2.708  |
| <b>Zahl der<br/>Geschäftsanteile:</b> | 13.505   |
| <b>Wohnungsbestand:</b>               | 1.520 Wohnungen<br>5 sonstige Räume<br>725 Garagen und Abstellplätze   |
| <b>Bilanzsumme:</b>                   | T € 89.185   |
| <b>Eigenkapital</b>                   | T € 28.299 ( 31,7% )   |
| <b>Geschäftsguthaben:</b>             | T € 5.043  |
| <b>Rücklagen:</b>                     | T € 23.056   |
| <b>Spareinlagen:</b>                  | T € 14.598   |
| <b>Anlagevermögen:</b>                | T € 82.653   |

## Organe der Genossenschaft

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

### Aufsichtsrat:

Ralph H. Puchta, Dipl. Kaufmann  
Stefan Kürschner, Rechtsanwalt  
Henning Hoffmann, Dipl. Betriebswirt  
Christina Laier, Versicherungsfachfrau  
Dr. Uta Christine Meeder, Dipl. Kauffrau  
Rüdiger Schmitt, Dipl.-Ing.  
Harald Thiele, Architekt

Vorsitzender  
stellv. Vorsitzender

Herr Puchta und Herr Schmitt scheidern turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.  
Die Wiederwahl ist zulässig.

### Vorstand:

Manfred Wolf, hauptamtlich  
Sven Landua, nebenamtlich

**Generalversammlung**  
**20. Mai 2019**

## Bericht des Aufsichtsrates

Im vergangenen Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in seinen regelmäßigen Sitzungen auch wieder eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Auch das Konzept für Abriss und Neubebauung des Grundstücks mit der alten Geschäftsstelle und die Neubebauung des Meeräckerblocks, die grundsätzlich beschlossen wurde, waren Gegenstand der Sitzungen.

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 6 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt.

In der letzten Generalversammlung sind die beiden Aufsichtsräte Herr Henning Hoffmann und Herr Stefan Kürschner für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 16. Januar 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates  
Laier, Kürschner, Schmitt

## Lagebericht und Jahresabschluss

|                         |    |  |
|-------------------------|----|--|
| <b>Lagebericht 2018</b> | 1. | Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins |
|                         | 2. | Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen                    |
|                         | 3. | Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft                   |
|                         | 4. | Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2018 |
|                         | 5. | Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage            |
|                         | 6. | Prognosebericht  |
|                         | 7. | Risiko- und Chancenbericht                                 |

|  |    |                             |
|--|----|-----------------------------|
| <b>Jahresabschluss zum<br/>31. Dezember 2018</b> | 1. | Bilanz                      |
|  | 2. | Gewinn- und Verlustrechnung |
|  | 3. | Anhang                      |

**Bestätigungsvermerk  
2018**

## 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 1.520 Wohnungen, 4 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 weiterhin, wenn auch leicht abgeschwächt auf Wachstumskurs. Unverändert niedrige Zinsen, hohe Beschäftigung und ein gutes Wirtschaftswachstum sind für diese Entwicklung verantwortlich. Auf das Gesamtjahr bezogen wurde ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,6% und 1,8% erzielt. Da das Vorjahresergebnis (+2,3%) nicht mehr erreicht wurde, zeigt sich eine leichte Abschwächung des Wachstums. Export und die Binnennachfrage sind weiterhin auf hohem Niveau. Die Inflationsrate bis Dezember stieg von 1,8% auf 2% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat.

Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg deutet an, dass die Konjunktur gut bleibt. Auch wenn die Prognose für das Jahr 2018 mit 2,25% verfehlt wurde, erwartet die Landesbank Baden-Württemberg in Baden-Württemberg für 2019 ein Wachstum von 1,8%. Für Gesamtdeutschland erwartet das DIW ein Wachstum von 1,6%. Im Gegensatz hierzu erwartet die Bundesregierung und der IWF nur 1% bzw. 1,3%.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auch 2018. Bundesweit stieg Stand Oktober die Zahl der Beschäftigten auf 45,1 Mio. Arbeitnehmer. Davon waren ca. 33,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusste die Situation auf dem Arbeitsmarkt positiv und sorgte in Baden-Württemberg wieder für einen Anstieg bei der Zahl der Erwerbstätigen auf 6,365 Mio. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sinkt auf 3% bis Dezember und lag damit weiterhin deutlich unter der Quote von 4,9% für Deutschland insgesamt.

## 3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung Deutschlands 2017 leicht auf 82,79 Mio. Menschen angewachsen. Für 2018 wird die Bevölkerungszahl auf 82,9 Mio. geschätzt. Auch in Baden-Württemberg nahm die Bevölkerung 2017 auf 11,01 Mio. zu. Der Stadtkreis Mannheim wies eine Erhöhung der Bevölkerungszahl auf 318.900 aus. Das Statistische Landesamt geht auch in 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 durch die zunehmende Zahl von Haushalten 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. Auch der Trend zu kleineren Wohnungen nimmt weiter zu.

Für den Wohnungsbau wird 2018 ein Umsatzplus von 9% erwartet. Damit liegt dieser Bereich wieder über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe von 6%. Die Zahl der Baugenehmigungen ist gegenüber dem Vorjahr um 1,2% gestiegen. Weiterhin arbeiten viele Unternehmen an der Kapazitätsgrenze, was deutliche Preiserhöhungen um 5,2% zur Folge hatte.

Die Nettokaltmieten in Baden-Württemberg stiegen 2018 um durchschnittlich 1,7%. Die Nebenkosten um 0,9%. Damit liegt die Erhöhung der Wohnkosten unter der allgemeinen Teuerungsrate von 2%. Für 2019 werden wieder ein deutlicher Anstieg der Nettokaltmieten und der Nebenkosten erwartet.

Aktuelle Studien belegen, dass der Bedarf an Mietwohnraum in Mannheim weiter steigen wird. Diese Entwicklung führt zu steigenden Mieten, was der aktuelle Mietspiegel bestätigt. Einige Studien gehen weiterhin 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 2025 auf 303.000 Einheiten prognostiziert. Im Jahr 2018 wurden nur ca. 38.000 Wohnungen fertig gestellt, obwohl der Bedarf bei 65.000 Einheiten lag. Vor allem in Großstädten und Ballungsräumen mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. 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.

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 2018

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 übertroffen.



**Neubauaktivitäten**

Im Berichtsjahr wurde das ehemalige Verwaltungsgebäude abgerissen. Auf dem nun freien Grundstück soll eine Neubebauung mit 17 Wohneinheiten erfolgen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2019 geplant.

**Modernisierung und Instandhaltung**

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2018 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.

Die im Vorjahr in der Neckarstadt Ost begonnene umfangreiche energetische Modernisierung unter Einbeziehung von Balkonerneuerungen wurde mit Beendigung des zweiten Bauabschnitts abgeschlossen. Im übrigen Bestand wurden umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung von Heizstationen, Dächern und Fenstern sowie Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. Besonderes Gewicht hatte hierbei auch im Jahr 2018 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 25 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden zum Teil umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel verringerte sich von 117 im Vorjahr auf 106 im Jahr 2018.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

|   | 2017             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen | 885 T €          | 888 T €          |
| Einzelinstandhaltungen                              | 792 T €          | 1.051 T €        |
| Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel              | <u>1.210 T €</u> | <u>1.015 T €</u> |
|   | 2.887 T €        | 2.954 T €        |
|   | =====            | =====            |
| Großmodernisierung Neckarstadt-Ost                  | 1.421 T €        | 603 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 € 14.598 (VJ T € 14.036) erhöht.

## 5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T € 11.916 (VJ T € 11.915) blieben im Berichtsjahr nahezu unverändert. Die Erhöhung von T € 171 bei den Sollmieten wurde durch geringere abgerechnete Heizkosten und leicht gestiegene Erlösschmälerungen ausgeglichen. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen bedingt durch höhere Aufwendungen für Betriebskosten T € 3.039 (VJ T € 2.940) und Instandhaltungskosten T € 2.954 (VJ T € 2.886) auf T € 6.054 (VJ T € 5.894). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T € 1.660 (VJ T € 1.357). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T € 1.216) wurde damit deutlich überschritten. Vorsichtig kalkulierte Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Heizkosten (T € 340), verschiedene sonstige betriebliche Erträge (T € 122) und die Bestandserhöhung durch noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten (T € 198) sind bei höheren Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T € 154) und höheren betrieblichen Aufwendungen (T € 203) hierfür in erster Linie zu nennen.

Die Sachanlagen verringerten sich bei aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T € 604 durch planmäßige Abschreibungen auf T € 82.654 (VJ T € 83.304). 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 € 3.385 (VJ T € 4.071). Die Bilanzsumme beträgt T € 89.185 (VJ T € 90.422).

Aufgrund der Zuweisung von T € 1.460 (VJ T € 1.160) zu den Ergebnisrücklagen bei etwa gleichbleibenden Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T € 28.299 (VJ T € 26.804) verbessert, wodurch sich, bei einer Verringerung der Bilanzsumme, die Eigenkapitalquote auf 31,7 (VJ 29,6) Prozent erhöhte.



Bei den Fremdmitteln verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach plan- und außerplanmäßigen Tilgungen auf T € 42.121 (VJ T € 45.331). Die Spareinlagen erhöhten sich auf T € 14.598 (VJ T € 14.036). Eine wesentliche Änderung der Zinsstruktur gab es nicht. Objektfinanzierungen wurden mindestens mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger vereinbart. Fast 65 Prozent der Mittel sind endfinanziert. Ca. 40 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 € 4.294,3 (VJ T € 4.638,1), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T € -985,7 (VJ T € -1.501,6) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T € -3.994,8 (VJ T € -3.345,1). Mit dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige Kapitaldienst finanziert werden. Die Flüssigen Mittel verringerten sich auf T € 3.385 (VJ T € 4.071).

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

| <b>Betriebliche Kennzahlen</b>                |   | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|---|---|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote =                           | $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %  | 29,6        | 31,7        |
| Durchschnittliche Sollmiete =                 | $\frac{\text{Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €  | 6,92        | 7,07        |
| Fluktuationsrate =                            | $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$ %  | 7,7         | 7,0         |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient =                | $\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$ € | 39,61       | 32,81       |
| Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung = | $\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$ %                                    | 0,4         | 0,4         |

## 6. Prognosebericht

Wir beurteilen die Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2019 positiv.

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

Nach der Fertigstellung des zweiten Abschnitts unserer Modernisierungsmaßnahme im Stadtteil Neckarstadt – Ost werden wir im Jahr 2019 eine weitere Maßnahme im Stadtteil durchführen. 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.

Nach dem Abriss der alten Geschäftsstelle unserer Genossenschaft werden wir die Neubebauung des Grundstücks beginnen und rechnen mit einer knapp zweijährigen Bauzeit. Wir gehen von einer guten Vermietbarkeit aus, da sich das Grundstück in guter Innenstadtlage befindet.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2019 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 eine Größenordnung von ca. T € 11.743, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T € 10.370 liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2019 voraussichtlich einen Jahresüberschuss in einer Größenordnung von ca. T € 1.373 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T € 3.000, 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 2019 prognostiziert die Bundesbank für Deutschland ein abgeschwächtes Wachstum von nur noch etwa 1,3 Prozent. Die Prognose geht von einer nachlassenden Nachfrage aus dem Ausland aus und erwartet eine geringere Binnenkonjunktur bei weiterhin hohen Investitionen in den Wohnungsbau. 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 2019 und 2020 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen eher mit einer Zinsentlastung zu rechnen. Etwa 65 Prozent 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 22. Januar 2019  
Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

| Aktivseite   | 31.12.2018    |                      | 31.12.2017           |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
|  | €             | €                    | €                    |
| A. Anlagevermögen  |               |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                 |               | 13.145,53            | 4.357,66             |
| II. Sachanlagen  |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten       | 82.137.008,43 |                      | 83.090.721,01        |
| 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten                                   | 0,00          |                      | 3.067,75             |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 3.067,75      |                      | 0,00                 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                | 192.857,42    |                      | 205.568,16           |
| 5. Bauvorbereitungskosten  | 307.608,12    | 82.640.541,72        | 0,00                 |
|  |               | 82.653.687,25        | 83.303.714,58        |
| B. Umlaufvermögen  |               |                      |                      |
| I. Unfertige Leistungen  |               | 2.996.381,44         | 2.920.697,41         |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                    |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 73.232,79     |                      | 82.818,52            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                               | 23.464,60     |                      | 17.821,45            |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                     | 53.671,95     | 150.369,34           | 26.401,53            |
| III. Flüssige Mittel   |               |                      |                      |
| 1. Kassenbestand, Postbankguthaben,<br>Guthaben bei Kreditinstituten |               | 3.384.494,01         | 4.070.711,12         |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>89.184.932,04</b> | <b>90.422.164,61</b> |



| Passivseite   | 31.12.2018          |                             | 31.12.2017                  |
|---|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                   | €                           | €                           |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                     |                             |                             |
| I. Geschäftsguthaben  |                     |                             |                             |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder     | 180.000,00          |                             | 156.960,00                  |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 4.861.800,00        |                             | 4.861.080,00                |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen                                    | <u>1.800,00</u>     | 5.043.600,00                | <u>360,00</u>               |
| II. Kapitalrücklagen  |                     | 31.800,00                   | 30.460,00                   |
| III. Ergebnisrücklagen  |                     |                             |                             |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 3.380.000,00        |                             | 3.200.000,00                |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>€ 180.000,00   |                     |                             | (140.000,00)                |
| 2. Bauerneuerungsrücklage   | 926.210,69          |                             | 926.210,69                  |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen   | 18.717.911,84       | 23.024.122,53               | 17.431.887,85               |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:<br>€ 6.023,99               |                     |                             | (10.387,51)                 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>€ 1.280.000,00 |                     |                             | (1.020.000,00)              |
| IV. Bilanzgewinn  |                     |                             |                             |
| 1. Jahresüberschuss   | 1.659.544,87        |                             | 1.357.039,99                |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen                                     | <u>1.460.000,00</u> | <u>199.544,87</u>           | <u>1.160.000,00</u>         |
| Eigenkapital insgesamt  |                     | 28.299.067,40               | 26.803.998,53               |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                     |                             |                             |
| 1. Rückstellungen für Pensionen   | 479.103,00          |                             | 482.798,00                  |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | <u>435.595,26</u>   | 914.698,26                  | <u>436.109,08</u>           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                     |                             |                             |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                         | 42.121.361,65       |                             | 45.330.861,10               |
| 2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen                                   | 14.598.416,85       |                             | 14.036.755,18               |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 2.838.144,94        |                             | 2.835.485,99                |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                     | 12.882,28           |                             | 31.076,43                   |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen                      | 335.190,98          |                             | 402.602,08                  |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten   | <u>36.113,74</u>    | <u>59.942.110,44</u>        | <u>33.740,55</u>            |
| davon aus Steuern € 4.726,68  |                     |                             | (4.327,10)                  |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                    |                     | 29.055,94                   | 28.737,67                   |
| <b>B I L A N Z S U M M E</b>  |                     | <b><u>89.184.932,04</u></b> | <b><u>90.422.164,61</u></b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
|   | €             | €             |
| 1. Umsatzerlöse   |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                      | 11.915.529,44 | 11.915.462,35 |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 4.192,66      | 4.192,66      |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                           | 71.529,41     | 11.766,71     |
| 2. Erhöhung/ Verminderung<br>des Bestandes an unfertigen Leistungen |               | 75.684,03     |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                    |               | 182.080,44    |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen             |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                             |               | 6.054.617,19  |
| 5. <b>Rohergebnis</b>   |               | 6.194.398,79  |
| 6. Personalaufwand  |               |               |
| a) Löhne und Gehälter   | 697.574,02    | 664.568,33    |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung         | 115.553,19    | 132.555,84    |
| davon für Altersversorgung € 3.472,48                               |               | (26.500,00)   |
| 7. Abschreibungen   |               |               |
| a) auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen            |               | 1.641.081,75  |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                               |               | 553.058,87    |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                             |               | 5.305,31      |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                |               | 1.220.446,01  |
| 11. Ergebnis nach Steuern   |               | 1.971.990,26  |
| 12. Sonstige Steuern  |               | 312.445,39    |
| 13. <b>Jahresüberschuss</b>   |               | 1.659.544,87  |
| 14. Einstellung in Ergebnismrücklagen                               |               | 1.460.000,00  |
| 15. <b>Bilanzgewinn</b>   |               | 199.544,87    |
|   |               | 197.039,99    |



## 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:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Wohngebäude                        | 80 und 90 Jahre      |
| Sonstige Gebäude                   | 20 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 € 800,00 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 (2018 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 3,21 %. 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 € 2.996 (Vorjahr T € 2.921) 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 € 71.

### **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>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
|   | T €         | T €         |
| Kündigungsfrist von 3 Monaten                   | 10.086      | 9.599       |
| darunter  |             |             |
| - Bonussparen                                   | 157         | 140         |
| - Einmalsparen 12 Monate                        | 3.155       | 3.126       |
| Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten          | 4.512       | 4.438       |
| Gesamt:   | 14.598      | 14.037      |

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

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T € 17.

**E. Sonstige Angaben**

1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 Arbeitnehmer und eine Auszubildende.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres 2.684

Zugang an Mitgliedern 155

Abgang an Mitgliedern 131

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.708

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 720,00 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 Garantiebetrags zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf € 176.707,60 (Vorjahr € 169.852,55).

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  
Stefan Kürschner, stellv. Vorsitzender  
Henning Hoffmann  
Christina Laier  
Dr. Uta Christine Meeder  
Rüdiger Schmitt  
Harald Thiele

9. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent

an die Mitglieder

€ 193.881,60

Einstellung in die freie Rücklage

€ 5.663,27

Bilanzgewinn

€ 199.544,87

Mannheim, den 22. Januar 2019

Der Vorstand

Manfred Wolf/Sven Landua

# Anlage I

## Entwicklung des Anlagevermögens

|  | AB<br>hist. AHK<br>€ | Zugänge<br>des Gj<br>€ | Abgänge<br>des Gj<br>€ | Umbuchung<br>(+/-)<br>€ | EB<br>hist. AHK<br>€ | AB<br>kum. Abschr.<br>€ | Abschr.<br>des Gj<br>€ | Abgänge<br>des Gj<br>€ | EB<br>kum. Abschr.<br>€ | Buchwert<br>31.12.2018<br>€ | Buchwert<br>31.12.2017<br>€ |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | 127.657,04           | 19.718,30              | 0,00                   | 0,00                    | 147.375,34           | 123.299,38              | 10.930,43              | 0,00                   | 134.229,81              | 13.145,53                   | 4.357,66                    |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                      |                        |                        |                         |                      |                         |                        |                        |                         |                             |                             |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 119.918.885,67       | 603.399,71             | 0,00                   | 0,00                    | 120.522.285,38       | 36.828.164,66           | 1.557.112,29           | 0,00                   | 38.385.276,95           | 82.137.008,43               | 83.090.721,01               |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten                          | 453.167,16           | 0,00                   | 450.099,41             | /3.067,75               | 0,00                 | 450.099,41              | 0,00                   | 450.099,41             | 0,00                    | 0,00                        | 3.067,75                    |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 0,00                 | 0,00                   | 0,00                   | 3.067,75                | 3.067,75             | 0,00                    | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    | 3.067,75                    | 0,00                        |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 601.893,71           | 90.781,02              | 72.048,38              | 0,00                    | 620.626,35           | 396.325,55              | 73.039,03              | 41.595,65              | 427.768,93              | 192.857,42                  | 205.568,16                  |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 0,00                 | 307.608,12             | 0,00                   | 0,00                    | 307.608,12           | 0,00                    | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    | 307.608,12                  | 0,00                        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt:</b>                         | 121.101.603,58       | 1.021.507,15           | 522.147,79             | 0,00                    | 121.600.962,94       | 37.797.889,00           | 1.641.081,75           | 491.695,06             | 38.947.275,69           | 82.653.687,25               | 83.303.714,58               |



## 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<br>Sicherung |
|---|----------------------|--|--|--|----------------------|-----------|----------------------|
|   |                      | Restlaufzeit                                 |  |  |                      |           |                      |
|   |                      | unter<br>1 Jahr                              | 1 bis 5<br>Jahre                             | über<br>5 Jahre                                |                      |           |                      |
| €   | €                    | €  | €  | €  | 1)                   |           |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten     | 42.121.361,65        | 2.001.400,22<br>(3.730.389,83)               | 8.340.894,45<br>(7.455.789,74)               | 31.779.066,98<br>(34.144.681,53)               | 42.121.361,65        | GPR       |                      |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 2.838.144,94         | 2.838.144,94<br>(2.835.485,99)               | 0,00   | 0,00   | 0,00                 |           |                      |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 12.882,28            | 12.882,28<br>(31.076,43)                     | 0,00   | 0,00   | 0,00                 |           |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen | 335.190,98           | 335.190,98<br>(402.602,08)                   | 0,00   | 0,00   | 0,00                 |           |                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 36.113,74            | 36.113,74<br>(33.740,55)                     | 0,00   | 0,00   | 0,00                 |           |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>45.343.693,59</b> | <b>5.223.732,16</b><br><b>(7.033.294,88)</b> | <b>8.340.894,45</b><br><b>(7.455.789,74)</b> | <b>31.779.066,98</b><br><b>(34.144.681,53)</b> | <b>42.121.361,65</b> |           |                      |

1) GPR = Grundpfandrecht

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e.G., Mannheim

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e.G., Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e.G., Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

### Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Entwicklungen 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 verlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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 sie Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.



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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben in 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 Unternehmengstätigkeit 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 ordnungsgemäßer 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 der Genossenschaft.
- 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, 8. Februar 2019

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

gez.  
 Vogel  
 Wirtschaftsprüfer

gez.  
 Schwärzle  
 Wirtschaftsprüfer









**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895