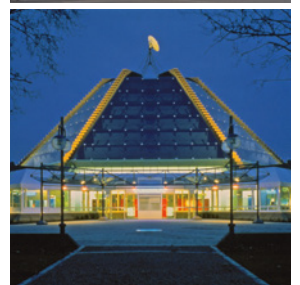




SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2019





SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Geschäftsstelle:	R 7, 5 (Am Lamey-Garten), 68161 Mannheim
Gründung:	1895
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
Zahl der Mitglieder:	2.775
Zahl der Geschäftsanteile:	13.757
Wohnungsbestand:	1.520 Wohnungen 4 sonstige Räume 721 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 89.708
Eigenkapital	T € 30.230 (33,7%)
Geschäftsguthaben:	T € 5.079
Rücklagen:	T € 24.753
Spareinlagen:	T € 14.971
Anlagevermögen:	T € 83.206

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

Frau Laier, Frau Dr. Meeder und Herr Thiele scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.
Die Wiederwahl ist zulässig.

Vorstand:

Manfred Wolf, hauptamtlich
Sven Landua, nebenamtlich

Generalversammlung
11. Mai 2020

Bericht des Aufsichtsrates

Im letzten Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat in seinen regelmäßigen Sitzungen auch wieder eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei auch wieder die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, sowie der Abriss und die Neubebauung des Grundstücks, auf dem die alte Geschäftsstelle der Genossenschaft gestanden hat.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben dabei im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Sie haben sich vom Vorstand regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen über die geschäftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Zudem hat der Vorstand auch regelmäßig in 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 Ralph Puchta und Herr Rüdiger Schmitt für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 2019 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 24. Januar 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Laier, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2019	1.	Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
	2.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
	3.	Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
	4.	Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2019
	5.	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
	6.	Prognosebericht
	7.	Risiko- und Chancenbericht
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	1.	Bilanz
	2.	Gewinn- und Verlustrechnung
	3.	Anhang
Bestätigungsvermerk 2019		

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 721 Garagen- und Abstellplätzen.

Zur Unterstützung des Unternehmenszweckes betreibt die Genossenschaft als zweites Geschäftsfeld eine Spareinrichtung, die ausschließlich für die Mitglieder und deren Angehörige offensteht. 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

Auch im zehnten Jahr in Folge ist die deutsche Wirtschaft gewachsen. Allerdings schwächte sich das Wachstum durch den Handelsstreit zwischen den USA und China und den Brexit ab. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und reduzierten ihre Investitionen. Auf das Gesamtjahr bezogen wurde ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) preisbereinigt um 0,5% erzielt (Vorjahr 1,5%). Dieser Unterschied zum Vorjahr zeigt deutlich die Konjunkturabschwächung. Auch Export und die Binnennachfrage zeigten ein stark verlangsamtes Wachstum von nur noch 0,9% bzw. 1,0% (Vorjahr jeweils 2,1%). Die Inflationsrate bis Dezember sank leicht von 1,8% auf 1,4% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat.

Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg deutet an, dass die Konjunktur sich in Baden-Württemberg deutlich abschwächt. Während im 1. Quartal 2019 noch ein Wachstum von 0,9% erreicht wurde, sank die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal um 0,3%. Aufgrund dieser Entwicklung erwartet die Landesbank Baden-Württemberg in Baden-Württemberg für 2019 ein Nullwachstum und 2020 nur noch ein Wachstum von 0,2%. Hauptgrund hierfür ist die schwache Entwicklung in der Autoindustrie. Für Gesamtdeutschland erwartet das DIW ein Wachstum von 1,4%. Im Gegensatz hierzu erwarten die Bundesregierung und der IWF nur 0,6% bzw. 1,2%.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich trotz schwächerer Wirtschaft. Bundesweit stieg Stand November die Zahl der Beschäftigten auf 45,19 Mio. Arbeitnehmer. Davon waren ca. 34 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusste die Situation auf dem Arbeitsmarkt seit vielen Jahren erstmals wieder negativ und sorgte in Baden-Württemberg für einen Anstieg bei der Arbeitslosenquote auf 3,2% (Vorjahr 3,0%). Damit lag sie aber weiterhin deutlich unter der Quote von 4,9% für Deutschland insgesamt. Bei der Zahl der Erwerbstätigen wird mit einem ähnlichen Wert wie im Vorjahr in Höhe von 6,365 Mio. gerechnet.

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung Deutschlands 2018 auf 83,02 Mio. Menschen gestiegen. Für 2019 wird die Bevölkerungszahl auf 83,15 Mio. geschätzt. Auch in Baden-Württemberg nahm die Bevölkerung 2018 auf 11,07 Mio. zu. Das Statistische Landesamt geht bis 2030 von einer Erhöhung auf 11,34 Mio. aus. Der Stadtkreis Mannheim wies eine Erhöhung der Bevölkerungszahl auf 320.080 aus. Hier wird bis 2038 eine weitere Steigerung auf 339.476 Menschen erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim steigt durch die zunehmende Zahl von Haushalten weiter und führt landesweit zu steigenden Mieten. Niedrige Zinsen, die Zuzüge durch 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 unterstützten diese Entwicklung. Auch der Trend zu kleineren Wohnungen nimmt weiter zu. Bis 2045 soll die Zahl der Haushalte von derzeit 5,3 Mio. auf 5,6 Mio. steigen.

Trotz dem allgemeinen Konjunkturabschwung zeigt sich die Baubranche robust. Der Wohnungsbau hatte 2019 ein Umsatzplus von 13 %. Die Zahl der Baugenehmigungen ist aber gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Januar bis Oktober) von 34.394 auf 33.408 gesunken. Weiterhin arbeiten viele Unternehmen an der Kapazitätsgrenze, was Preiserhöhungen um 3 % zur Folge hatte.

Die Nettokaltmieten in Deutschland stiegen 2019 genauso wie die Nebenkosten um durchschnittlich 1,4 %. Damit liegt die Erhöhung der Wohnkosten unter der allgemeinen Teuerungsrate. Für 2020 werden wieder ein 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. Vor allem in Großstädten und Ballungsräumen mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere wird der Bedarf an kleinen Wohnungen stark steigen.

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 2019

Die Genossenschaft setzte die positive Entwicklung der Vorjahre auch im Geschäftsjahr fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde, zum Teil durch Sondereinflüsse, deutlich übertroffen, wodurch die solide Ertrags-, Vermögens- und Finanzstruktur weiter verbessert werden konnte.

Neubauaktivitäten

Auf dem freien Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde, etwas verzögert im Spätjahr, mit dem Neubau von 17 Wohneinheiten begonnen. Die Baufertigstellung ist für Mitte des Jahres 2021 geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2019 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.

Nachdem der zweite Bauabschnitt unserer Modernisierungsmaßnahme in der Neckarstadt-Ost mit Fertigstellung der Außenanlagen beendet wurde, haben wir im Geschäftsjahr im Stadtteil planmäßig eine weitere umfangreiche Maßnahme begonnen, bei der die Gebäude gedämmt und Balkone angebaut werden. Im übrigen Bestand wurden erneut umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung eines Garagenhofes, der Austausch von Fenstern sowie Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. Besonderes Gewicht hatte hierbei auch im Jahr 2019 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 21 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden bei Bedarf umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel belief sich unverändert zum Vorjahr auf 106 im Geschäftsjahr 2019.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2018	2019
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	888 T €	1.150 T €
Einzelinstandhaltungen	1.051 T €	1.158 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.015 T €</u>	<u>726 T €</u>
	2.954 T €	3.034 T €
	=====	=====
Großmodernisierung Neckarstadt-Ost	603 T €	1.184 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 mittlerweile für ein teilweise negatives Zinsniveau. Die Attraktivität der Anlagezinsen blieb dadurch marktweit schwach. In unserer Genossenschaft hat sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr dennoch auf T € 14.971 (VJ T € 14.598) erhöht.

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T € 11.926 (VJ T € 11.916) blieben im Berichtsjahr nahezu unverändert. Die Erhöhung von T € 118 bei den Sollmieten wurde durch geringere abgerechnete Heizkosten und gestiegene Erlösschmälerungen ausgeglichen. Auch die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen nur geringfügig, im Wesentlichen bedingt durch etwas geringere Aufwendungen für Betriebskosten T € 3.014 (VJ T € 3.039) bei leicht gestiegenen Instandhaltungskosten T € 3.035 (VJ T € 2.954) auf T € 6.117 (VJ T € 6.054). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T € 2.088 (VJ T € 1.660). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T € 1.373) wurde damit deutlich überschritten. Die Abweichung resultiert insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahr höheren Sonstigen betrieblichen Erträgen (T € 264) und der Bestandserhöhung durch noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten (T € 83).

Die Sachanlagen erhöhten sich bei aktivierten Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von T € 2.171 und planmäßigen Abschreibungen von T € 1.612 auf T € 83.200 (VJ T € 82.640). Sie erreichen unverändert einen Anteil von ca. 92 Prozent auf der Vermögensseite.

Die Ausgaben wurden im Wesentlichen aus den vorhandenen liquiden Mitteln getätigt. Der Bilanzausweis der flüssigen Mittel verringert sich auf T € 3.216 (VJ T € 3.384). Die Bilanzsumme beträgt T € 89.709 (VJ T € 89.185).

Aufgrund der Zuweisung von T € 1.696 (VJ T € 1.466) zu den Ergebnisrücklagen bei leicht gestiegenen Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T € 30.230 (VJ T € 28.299) verbessert, wodurch sich, bei einer Erhöhung der Bilanzsumme um T € 524, die Eigenkapitalquote auf 33,7 (VJ 31,7) Prozent deutlich erhöhte.



Bei den Fremdmitteln verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach planmäßigen Tilgungen und der Verrechnung von Tilgungszuschüssen auf T € 40.567 (VJ T € 42.121). Die Spareinlagen erhöhten sich auf T € 14.972 (VJ T € 14.598). 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. 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 € 4.306,6 (VJ T € 4.294,3), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T € -2.170,9 (VJ T € -985,7) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T € -2.304,1 (VJ T € -3.994,8). 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 € 3.216,1 (VJ T € 3.385,5).

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

Betriebliche Kennzahlen		2018	2019
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	31,7	33,7
Durchschnittliche Sollmiete =	$\frac{\text{Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	7,07	7,16
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$ %	7,0	7,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$ €	32,81	41,46
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung =	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$ %	0,4	0,4

6. Prognosebericht

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2020 positiv.

Neben unserem begonnenen Neubau in R7 wird die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen.

Im Jahr 2020 werden wir die begonnene Modernisierungsmaßnahme im Stadtteil Neckarstadt-Ost mit der Installation der Balkone und der Überholung der Außenanlagen beenden. Ebenso erfolgt die Fertigstellung eines Garagenhofes in der Neckarstadt-West sowie weiterhin der planmäßige Austausch von Fenstern in diversen Objekten. 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 Einzelmmodernisierungen durchzuführen, die in bewohntem Zustand nicht möglich wären.

Der in R7 begonnene Neubau wird bei planmäßigem Bauverlauf in der Mitte des Jahres 2021 fertiggestellt werden. Unverändert gehen wir bei der derzeitigen Marktlage und aufgrund der guten Innenstadtlage des Grundstückes von einer guten bis sehr guten Vermietbarkeit aus.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2020 geht von einer steigenden Bilanzsumme aus. Entstehende Überschüsse sollen weiterhin genutzt werden, um die Eigenkapitalquote zu stärken und damit für zukünftige Aufgaben gerüstet zu sein. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung erwarten wir eine Größenordnung von ca. T € 12.100, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T € 10.750 liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2020 voraussichtlich einen Jahresüberschuss nach Steuern in einer Größenordnung von ca. T € 1.366 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T € 3.300, da die weiteren 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

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist und durch ein internes Kontrollsystem sicherstellt, dass die wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereiche sowie die Sparabteilung einer jährlichen Risikoinventur unterliegen. Potenzielle Risiken können hierbei identifiziert werden.

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 2020 und 2021 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen eher mit einer Zinsentlastung zu rechnen. Etwa 65 Prozent aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind endfinanziert. Durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen kann dieser Anteil auf über 80 Prozent erhöht werden. Sofern das Zinsumfeld unverändert bleibt, soll dies so erfolgen. 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.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mannheim bietet ausreichende Chancen für die aktuelle und zukünftige Neubautätigkeit unserer Genossenschaft.

Mannheim, den 24. Januar 2020
Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.572,76	13.145,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.075.323,11		82.137.008,43
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.067,75
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.070,25		192.857,42
4. Anlagen im Bau	1.962.019,05		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	<u>83.200.412,41</u>	307.608,12
		83.206.985,17	82.653.687,25
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.107.740,51	2.996.381,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.352,33		73.232,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.887,77		23.464,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>80.944,21</u>	178.184,31	<u>53.671,95</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>3.216.070,71</u>	<u>3.384.494,01</u>
BILANZSUMME		<u>89.708.980,70</u>	<u>89.184.932,04</u>



Passivseite	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.640,00		180.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.952.520,00		4.861.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.080,00</u>	5.079.240,00	<u>1.800,00</u>
II. Kapitalrücklagen		33.300,00	31.800,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.590.000,00		3.380.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 210.000,00			(180.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	20.203.575,11	24.719.785,80	18.717.911,84
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 5.663,27			(6.023,99)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.480.000,00			(1.280.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.087.572,81		1.659.544,87
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.690.000,00</u>	<u>397.572,81</u>	<u>1.460.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		30.229.898,61	28.299.067,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	510.145,26		479.103,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>167.695,54</u>	677.840,80	<u>435.595,26</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.567.234,06		42.121.361,65
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	14.971.673,19		14.598.416,85
3. Erhaltene Anzahlungen	2.943.587,66		2.838.144,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.493,34		12.882,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	233.840,93		335.190,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>37.883,06</u>	<u>58.772.712,24</u>	<u>36.113,74</u>
davon aus Steuern € 5.048,76			(4.726,68)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		28.529,05	29.055,94
B I L A N Z S U M M E		<u>89.708.980,70</u>	<u>89.184.932,04</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.926.492,54	11.915.529,44
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66	4.192,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.288,72	71.529,41
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		111.359,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		446.327,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.117.116,80
5. Rohergebnis		6.383.543,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	741.929,29	697.574,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	155.309,96	115.553,19
davon für Altersversorgung € 40.572,93		(3.472,48)
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen		1.618.120,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		487.081,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.370,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		984.658,94
11. Ergebnis nach Steuern		2.400.813,94
12. Sonstige Steuern		313.241,13
13. Jahresüberschuss		2.087.572,81
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.690.000,00
15. Bilanzgewinn		397.572,81
		199.544,87



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.

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 2020 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 2,71 %. 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 € 3.107 (Vorjahr T € 2.996) 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 € 64.

Sonstige Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

Verbindlichkeiten

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



Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	10.635	10.086
darunter		
- Bonussparen	192	157
- Einmalsparen 12 Monate	3.401	3.155
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	4.336	4.512
Gesamt:	14.971	14.598

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

Sonstige betriebliche Erträge

Nach Wegfall vertraglicher Verpflichtungen wurde die hierfür gebildete Rückstellung in Höhe von T € 350 aufgelöst.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T € 15.

E. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 Arbeitnehmer und eine Auszubildende.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres 2.708

Zugang an Mitgliedern 176

Abgang an Mitgliedern 109

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.775

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 90.720,00 erhöht. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das laufende Bauvorhaben wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T € 3.700 vergeben, wovon die Genossenschaft nicht ohne weiteres zurücktreten kann.

Für die Erstellung des Bauvorhabens liegen Kreditzusagen über T € 4.850 vor.

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 2019 beläuft sich auf € 183.725,98 (Vorjahr € 176.707,60).

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 Generalversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.480.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 397.572,81 wie folgt zu verteilen:

Aufgrund des 125-jährigen Geschäftsjubiläums Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 8 Prozent an die Mitglieder	€ 387.936,00
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2020	€ 9.636,81

Mannheim, den 24. Januar 2020

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 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.375,34	0,00	0,00	0,00	147.375,34	134.229,81	6.572,77	0,00	140.802,58	6.572,76	13.145,53
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.522.285,38	474.019,92	0,00	0,00	120.996.305,30	38.385.276,95	1.535.705,24	0,00	39.920.982,19	81.075.323,11	82.137.008,43
Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	3.067,75	0,00	0,00	-3.067,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.067,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.626,35	46.055,20	17925,65	0,00	648.755,90	427.768,93	75.842,37	17.925,65	485.685,65	163.070,25	192.857,42
Anlagen im Bau	0,00	1.651.343,18	0,00	+310.675,87	1.962.019,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.962.019,05	0,00
Bauvorbereitungskosten	307.608,12	0,00	0,00	-307.608,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.608,12
Anlagevermögen insgesamt:	121.453.587,60	2.171.418,30	17.925,65	0,00	123.607.080,25	38.813.045,88	1.611.547,61	17.925,65	40.406.667,84	83.200.412,41	82.640.541,72
	121.600.962,94	2.171.418,30	17.925,65	0,00	123.754.455,59	38.947.275,69	1.618.120,38	17.925,65	40.547.470,42	83.206.985,17	82.653.687,25



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
		unter		über			
		1 Jahr	1 bis 5 Jahre	1 Jahr	5 Jahre		
€	€	€	€	€	1)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.567.234,06	2.100.851,22 (2.001.400,22)	8.539.425,25 (8.340.894,45)	29.926.957,59 (31.779.066,98)	40.567.234,06	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.943.587,66	2.943.587,66 (2.838.144,94)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.493,34	18.493,34 (12.882,28)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.840,93	233.840,93 (335.190,98)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	37.883,06	37.883,06 (36.113,74)	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	43.801.039,05	5.334.656,21 (5.223.732,16)	8.539.425,25 (8.340.894,45)	29.926.957,59 (31.779.066,98)	40.567.234,06		

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e.G., Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des 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, 20. Februar 2020

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

gez.
Jung
Wirtschaftsprüfer



Notizen

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for taking notes.



SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895