



SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2020





SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

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:	2.738
Zahl der Geschäftsanteile:	13.607
Wohnungsbestand:	1.520 Wohnungen 4 sonstige Räume 721 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 92.128
Eigenkapital	T € 31.409 (34%)
Geschäftsguthaben:	T € 5.055
Rücklagen:	T € 26.353
Spareinlagen:	T € 15.436
Anlagevermögen:	T € 84.908

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

Vorstand:

Manfred Wolf, hauptamtlich
Sven Landua, nebenamtlich

Generalversammlung
17. Mai 2021

Bericht des Aufsichtsrates

Das vergangene Geschäftsjahr 2020 war diesmal im Wesentlichen durch das 125-jährige Jubiläum der Genossenschaft und von den Auswirkungen der CORONA-Pandemie geprägt. In seinen regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat auch in diesem Jahr wieder eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, sowie 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 regelmäßig in schriftlichen Protokollen über die laufende Geschäftstätigkeit dem Aufsichtsrat berichtet. Im Berichtsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt. Die für den Dezember 2020 vorgesehene Sitzung konnte aufgrund der Pandemiesituation nicht als Präsenzsitzung stattfinden, notwendige Beschlüsse wurden aber im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

In der letzten Generalversammlung sind die Aufsichtsräte Frau Christina Laier, Frau Dr. Uta Christine Meeder und Herr Harald Thiele für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 2020 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 15. Januar 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Laier, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2020	1.	Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
	2.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
	3.	Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
	4.	Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2020
	5.	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
	6.	Prognosebericht
	7.	Risiko- und Chancenbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	1.	Bilanz
	2.	Gewinn- und Verlustrechnung
	3.	Anhang

Bestätigungsvermerk 2020

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

Noch Anfang 2020 gingen viele Fachleute von einem Wirtschaftswachstum zwischen 0,6% und 1,4% aus. Mit dem weltweiten Ausbruch der Covid-19-Pandemie änderte sich die wirtschaftliche Situation dramatisch. Das Runterfahren der Wirtschaft durch Shutdowns hatte einen starken Wirtschaftseinbruch zur Folge. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt um 5% ein. Noch im 2. Quartal lag das BIP nach einem historischen Rückgang bei -9,8% gegenüber dem Vorjahr. Der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit gerieten in den Hintergrund.

Auch Exporte und die Binnennachfrage standen unter dem Einfluss der Krise. Allerdings entwickelten sich beide besser als erwartet. Stand November ging der Export um 1,3% und die Binnennachfrage um 0,1% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Inflationsrate sank ab März 2020 bis Dezember 2020 von 1,7% auf -0,3% und lag damit deutlich unter dem entsprechenden Vorjahresmonat von 1,5%.

Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wies im 2.Quartal einen Konjunkturreinbruch von -13,9% aus. Die LBBW prognostiziert für 2020 mit einem Gesamtergebnis von -7% eine ausgewachsene Rezession. Trotz dieser Entwicklung erwartet die LBBW für 2020 ein Wachstum von bis zu 6%. Für Gesamtdeutschland erwarten die LBBW ein Wachstum von 5% und das DIW ein Wachstum von 5,3%. Die Bundesregierung und das IFO-Institut sind mit 4,4% und 4,2% etwas pessimistischer. Sämtliche Prognosen unterliegen aber großen Unsicherheiten. Weder der Verlauf der Pandemie noch die Konsumnachfrage sind genau vorhersehbar. Hoffnung machen die Konjunkturpakete der Bundesregierung und der EU sowie die anlaufenden Impfprogramme.

Die Zahl der Erwerbstätigen sank bundesweit im November auf 44,51 Mio. Arbeitnehmer (Vorjahr 45,19 Mio.). Davon waren Stand Oktober 33,88 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusste auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt negativ und sorgte in Baden-Württemberg für einen Anstieg bei der Arbeitslosenquote auf 4,2% (Vorjahr 3,2%). Damit lag sie aber weiterhin deutlich unter der Quote von 5,9% (Vorjahr 4,9%) für Deutschland insgesamt. Die Zahl der Erwerbstätigen sank gegenüber dem Vorjahr auf 6,31 Mio. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag bei 4,792 Mio.

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung Deutschlands erstmals seit 2011 nicht gewachsen und lag fast unverändert auf Vorjahresniveau bei 83,2 Mio. Menschen. Für 2021 wird die Bevölkerungszahl auf 83,1 Mio. geschätzt. In Baden-Württemberg nahm die Bevölkerung 2020 leicht auf 11,1 Mio. zu. Das Statistische Landesamt geht bis 2035 von einer Erhöhung auf 11,37 Mio. aus. Der Stadtkreis Mannheim wies Bevölkerungszahl von 321.261 aus. Hier wird bis 2038 eine weitere Steigerung auf 339.476 Menschen erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim ist weiterhin gut. Die zunehmende Zahl von Haushalten führt landesweit zu steigenden Mieten.

Trotz der Krise herrschten 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor. Der Wohnungsbau hatte 2020 ein Umsatzplus von 4%. Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bis Oktober von 33.408 auf 31.468 gesunken ist, unterstützen das niedrige Zinsniveau, Zuzüge, steigende Zahl der Haushalte und der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen die Entwicklung des Bausektors.

Laut IVD-Wohn-Preisspiegel zahlten Mieter im ersten Halbjahr 2020 für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert im Bestand (Neuvertragsmiete) 2,6% mehr als im Vorjahr. Im Neubau stiegen die Mieten um 3%.

Studien belegen weiterhin, 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 unverändert, 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 2020

Auch im Geschäftsjahr 2020 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde erreicht und sogar übertroffen, wodurch die solide Ertrags-, Vermögens- und Finanzstruktur weiter verbessert werden konnte.

Neubauaktivitäten

Das Bauvorhaben „Am Lameygarten“ auf dem freien Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes schritt planmäßig voran, wobei es zum Glück keine Verzögerungen durch die Corona-Pandemie gab. Die Baufertigstellung ist unverändert für Mitte des Jahres 2021 geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2020 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.



In der Neckarstadt-Ost wurde im Geschäftsjahr eine weitere umfangreiche Maßnahme durchgeführt, bei der die Gebäude gedämmt und Balkone angebaut wurden. Bis auf geringe Restarbeiten wurde die Modernisierung planmäßig abgeschlossen. Im Bernburger Weg 3 und 4 im Stadtteil Vogelstang und im Stadtteil Käfertal wurden die Fassaden überholt. Im übrigen Bestand wurden erneut umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung eines Aufzuges oder die Erneuerung von Klingel- und Sprechanlagen umgesetzt. Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2020 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 22 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden bei Bedarf umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 106 auf 103 im Geschäftsjahr 2020.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2019	2020
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.150 T €	1.014 T €
Einzelinstandhaltungen	726 T €	1.192 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.158 T €</u>	<u>1.042 T €</u>
	3.034 T €	3.248 T €
	=====	=====
Großmodernisierung Neckarstadt-Ost	1.184 T €	484 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 negatives Zinsniveau. Die Attraktivität der Anlagezinsen blieb dadurch marktweit schwach. In unserer Genossenschaft hat sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr dennoch auf T€ 15.436 (VJ T€ 14.971) erhöht.

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.320 (VJ T€ 11.926) erhöhten sich im Berichtsjahr um T€ 394. Grund dafür sind die Erhöhung von T€ 280 bei den Sollmieten und höhere abgerechnete Heizkosten T€106. Auch die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um T€ 267, bedingt durch etwas höhere Aufwendungen für Betriebskosten T€ 3.073 (VJ T€ 3.014) bei etwas stärker gestiegenen Instandhaltungskosten T€ 3.248 (VJ T€ 3.035) auf T€ 6.384 (VJ T€ 6.117). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T€ 1.795 (VJ T€ 2.088). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T€ 1.366) wurde erneut überschritten. Die Abweichung resultiert insbesondere aus den höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und geringeren sächlichen Verwaltungskosten.

Die Sachanlagen erhöhten sich bei aktivierten Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von T€ 3.470 und planmäßigen Abschreibungen von T€ 1.764 auf T€ 84.908 (VJ T€ 83.200). 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 erhöhte sich auf T€ 3.969 (VJ T€ 3.216). Die Bilanzsumme beträgt T€ 92.129 (VJ T€ 89.709).

Aufgrund der Zuweisung von T€ 1.600 (VJ T€ 1.696) zu den Ergebnisrücklagen bei leicht verringerten Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T€ 31.615 (VJ T€ 30.230) verbessert, wodurch sich, bei einer Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 2.420, die Eigenkapitalquote auf 34,3 (VJ 33,7) Prozent nur leicht erhöhte.

Bei den Fremdmitteln erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. a. nach Valutierungen in Höhe von T€ 2.452 und nach planmäßigen Tilgungen T€ 2.147 auf T€ 40.938 (VJ T€ 40.567). Die Spareinlagen erhöhten sich auf T€ 15.436 (VJ T€ 14.972). Eine wesentliche Änderung der Zinsstruktur gab es nicht. Objektfinanzierungen wurden mindestens mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger vereinbart. Fast 60 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€ 4.685,6 (VJ T€ 4.306,6), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T€ -3.470,4 (VJ T€ -2.170,9) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -462,6 (VJ T€ -2.304,1). Mit dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnten 14,52% der Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige Kapitaldienst bezahlt werden. Die Flüssigen Mittel erhöhten sich auf T€ 3.968,7 (VJ T€ 3.216,1).

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

Betriebliche Kennzahlen		2019	2020
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	33,7	34,3
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung =	T€	11.926	12.320
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$ %	7,0	6,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$ €	41,46	34,42

6. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Es besteht eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit wie sich die Ausbreitung des Covid-19 auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirkt. Daher ist die Prognosefähigkeit in Bezug auf unsere zukünftige Entwicklung wesentlich beeinträchtigt. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer weiteren Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Wir beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2021 dennoch positiv.

Nach der Fertigstellung unseres Neubaus in R 7 wird die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen. Weiterhin werden wir das Jahr nutzen um den Abriss und Neubau des Meeräckerblocks, analog zur Erfolgsgeschichte des Schwarzwaldblocks zu planen. Ferner planen wir den Erwerb eines Nachbargrundstücks in Neuostheim, auf dem ebenfalls eine Bebauung erfolgen kann.

Im Jahr 2021 werden wir unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Neckarstadt-Ost in der Uhlandstraße fortsetzen. Hier sollen die Dächer und Fenster erneuert werden und im übernächsten Jahr eine aufwendige Balkonsanierung erfolgen. Weiterhin erfolgt 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 Einzeldernisierungen 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. Dennoch bleibt abzuwarten, ob die Corona- Pandemie zu einem veränderten Verhalten potentieller Mieter führen wird.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2021 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. Sowohl bei der Eigenkapitalquote als auch der Fluktuationsrate gehen wir von etwa gleichbleibenden Werten aus. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung erwarten wir eine Größenordnung von ca. T€ 12.700, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T€ 11.250 liegen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Instandhaltungen etwa bei € 32 pro Quadratmeter liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2021 voraussichtlich einen Jahresüberschuss nach Steuern in einer Größenordnung von ca. T€ 1.456 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T€ 3.500. 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, derzeit unverändert, 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 2021 und 2022 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen eher mit einer Zinsentlastung zu rechnen. Etwa 60 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.

Neben diesen Einschätzungen bleibt die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie abzuwarten, die im Hinblick auf das zukünftige Mietverhalten, die bislang gute Zahlungsfähigkeit und die Nachfrage nach Wohnraum schwer vorhersehbar ist.

Mannheim, den 22. Januar 2021
Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	6.572,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.807.578,43		81.075.323,11
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.668,16		163.070,25
4. Anlagen im Bau	3.971.980,24	84.908.226,83	1.962.019,05
		84.908.226,83	83.206.985,17
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.158.892,35	3.107.740,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	49.191,00		67.352,33
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.105,79		29.887,77
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.536,96	92.833,75	80.944,21
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.968.700,96	3.216.070,71

BILANZSUMME

92.128.653,89 89.708.980,70



Passivseite	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.880,00		125.640,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.898.520,00		4.952.520,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.440,00</u>	5.055.840,00	<u>1.080,00</u>
II. Kapitalrücklagen		33.990,00	33.300,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.770.000,00		3.590.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 180.000,00			(210.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	21.623.211,92	26.319.422,61	20.203.575,11
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 9.636,81			(5.663,27)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.410.000,00			(1.480.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.795.437,48		2.087.572,81
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.590.000,00</u>	205.437,48	<u>1.690.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		31.614.690,09	30.229.898,61
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	580.105,00		510.145,26
2. Sonstige Rückstellungen	<u>99.869,94</u>	679.974,94	<u>167.695,54</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.938.019,93		40.567.234,06
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	15.436.280,21		14.971.673,19
3. Erhaltene Anzahlungen	2.971.254,47		2.943.587,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.267,60		18.493,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	377.930,43		233.840,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>60.077,91</u>	59.801.830,55	<u>37.883,06</u>
davon aus Steuern € 7.084,05			(5.048,76)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		32.158,31	28.529,05
B I L A N Z S U M M E		<u>92.128.653,89</u>	<u>89.708.980,70</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.320.577,46		11.926.492,54
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66		4.192,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.682,68	12.336.452,80	12.288,72
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		51.151,84	111.359,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		136.490,26	446.327,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.383.646,34	6.117.116,80
5. Rohergebnis		6.140.448,56	6.383.543,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	809.155,27		741.929,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	207.177,41	1.016.332,68	155.309,96
davon für Altersversorgung € 81.283,54			(40.572,93)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		1.770.453,49	1.618.120,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		351.409,78	487.081,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		899,15	4.370,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		894.418,15	984.658,94
11. Ergebnis nach Steuern		2.108.733,61	2.400.813,94
12. Sonstige Steuern		313.296,13	313.241,13
13. Jahresüberschuss		1.795.437,48	2.087.572,81
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.590.000,00	1.690.000,00
15. Bilanzgewinn		205.437,48	397.572,81



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 2,30%. 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€ 3.158 (Vorjahr T€ 3.107) 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 Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung mit dem 7 Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 68.

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>2020</u>	<u>2019</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	10.946	10.635
darunter - Bonussparen	279	192
- Einmalsparen 12 Monate	1.669	3.401
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	4.490	4.336
Gesamt:	15.436	14.971

**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 € 13.

E. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 ArbeitnehmerInnen.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres 2.775

Zugang an Mitgliedern 79

Abgang an Mitgliedern 116

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.738

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 54.000,00 verringert. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das laufende Bauvorhaben wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T € 1.500 vergeben, wovon die Genossenschaft nicht ohne weiteres zurücktreten kann.

Für die Erstellung des Bauvorhabens liegen Kreditzusagen über T € 3.150 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 2020 beläuft sich auf € 183.725,98 (Vorjahr € 183.725,98).

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 € 1.410.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 205.437,48 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 197.078,40
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2020	€ 8.359,08

Mannheim, den 22. Januar 2021

Der Vorstand

Manfred Wolf/Sven Landua

Anlage I

Entwicklung des Anlagevermögens

	AB hist. AHK €	Zugänge des Gj des Gj €	Abgänge des Gj des Gj €	Umbuchung (+ / -) €	EB hist. AHK €	AB kum. Abschr. €	Abschr. des Gj des Gj €	Abgänge des Gj des Gj €	EB kum. Abschr. €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.375,34	0,00	0,00	0,00	147.375,34	140.802,58	6.572,76	0,00	147.375,34	0,00	6.572,76
Sachanlagen											
Grundstücke und Grundstücksgleiche											
Rechte mit Wohnbauten	120.996.305,30	0,00	0,00	+1.423.059,35	122.419.364,65	39.920.982,19	1.690.804,03	0,00	41.611.786,22	80.807.578,43	81.075.323,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	648.755,90	38.674,61	29.634,98	0,00	657.795,53	485.685,65	73.076,70	29.634,98	529.127,37	128.668,16	163.070,25
Anlagen im Bau	1.962.019,05	3.433.020,54	0,00	-1.423.059,35	3.971.980,24	0,00	0,00	0,00	0,00	3.971.980,24	1.962.019,05
Anlagevermögen insgesamt:	123.607.080,25	3.471.695,15	29.634,98	0,00	127.049.140,42	40.406.667,84	1.763.880,73	29.634,98	42.140.913,59	84.908.226,83	83.200.412,41
	123.754.455,59	3.471.695,15	29.634,98	0,00	127.196.515,76	40.547.470,42	1.770.453,49	29.634,98	42.288.288,93	84.908.226,83	83.206.985,17



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
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
€	€	€	€	€	1)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.938.019,93	2.234.155,82 (2.100.851,22)	9.478.350,28 (8.539.425,25)	29.225.513,83 (29.926.957,59)	40.938.019,93	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.971.254,47	2.971.254,47 (2.943.587,66)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.267,60	18.267,60 (18.493,34)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	377.930,43	377.930,43 (233.840,93)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	60.077,91	60.077,91 (37.883,06)	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	44.365.550,34	5.661.686,23 (5.334.656,21)	9.478.350,28 (8.539.425,25)	29.225.513,83 (29.926.957,59)	40.938.019,93		

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 25. Februar 2021

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