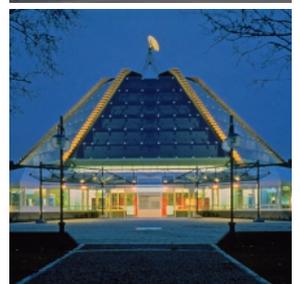
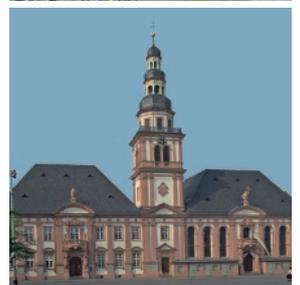




SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2021





SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

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:	2.723
Zahl der Geschäftsanteile:	13.631
Wohnungsbestand:	1.537 Wohnungen 4 sonstige Räume 691 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 94.379
Eigenkapital	T € 32.419 (34 %)
Geschäftsguthaben:	T € 5.046
Rücklagen:	T € 27.372
Spareinlagen:	T € 15.469
Anlagevermögen:	T € 86.337

Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat:

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

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender

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

Vorstand:

Manfred Wolf, hauptamtlich
Sven Landua, nebenamtlich

Generalversammlung
16. Mai 2022

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin im Wesentlichen wieder durch die 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 weiterhin die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, sowie die Fertigstellung und Vermietung des Neubaus auf dem Grundstück, 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 6 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt.

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

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 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 2021 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 2021 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 19. Januar 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Laier, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2021	1.	Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
	2.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
	3.	Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
	4.	Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2021
	5.	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
	6.	Prognosebericht
	7.	Risiko- und Chancenbericht
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	1.	Bilanz
	2.	Gewinn- und Verlustrechnung
	3.	Anhang

Bestätigungsvermerk 2021

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 135 Häusern mit 1.537 Wohnungen, 4 Gewerberäumen sowie 691 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 Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).



2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem coronabedingten Einbruch 2020 hat sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr wieder etwas erholt. Laut Statistischem Bundesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent. Das Minus von 4,6 % aus dem ersten Corona-Jahr konnte die Wirtschaft damit nicht ausgleichen und blieb deutlich hinter den Erwartungen von 3,5 % bis 5,3 % zurück.

Nachdem im ersten Halbjahr das Wachstum noch bei 5,5 % lag sank es im 4.Quartal nach ersten Schätzungen auf unter 1 %. Als Grund ist die 4. Corona-Welle mit ihren Einschränkungen für die Wirtschaft zu nennen. Die steigenden Inzidenzen dämpften Handel, Tourismus sowie Gastgewerbe und verhinderten eine schnellere Erholung. Zudem belasteten Lieferengpässe, gestiegene Preise bei Rohstoffen und Energie sowie die allgemein hohe Inflation Firmen und Verbraucher. Auch wenn die Industrie sich wieder spürbar erholen konnte, belasteten vor allem Materialknappheit und in der Folge höhere Preise die Entwicklung.

Trotz Materialengpässen und gestörten Lieferketten sind die deutschen Exporte im letzten Jahr kräftig gewachsen. Stand November stieg der Export um 12,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Für das gesamte Jahr 2021 wird ein Plus von 7,1 % erwartet. Die Inflationsrate stieg durch hohe Energie- und Transportkosten sowie durch die Rücknahme der zweitweisen Mehrwertsteuersenkung auf 3,1 %. Allein im Monat Dezember legte die Teuerungsrate um 5,3 % gegenüber Dezember 2020 zu. Das ist der höchste Stand seit 28 Jahren.

Die aktuelle Konjunkturprognose 2021 für Baden-Württemberg liegt bei 4 % und damit deutlich über dem Bundesschnitt. Dennoch konnte die pandemiebedingte Rezession aus 2020 nicht korrigiert werden. Erst für Ende 2022 soll die Konjunktur auf Vorkrisenniveau liegen. Die LBBW prognostiziert für 2022 mit einem Gesamtergebnis von 5,5 % ein starkes Wirtschaftswachstum, dass vor allem in der 2. Jahreshälfte Fahrt aufnehmen wird. Es ist zu erwarten, dass die Konjunktur erst spürbar wachsen wird, wenn die Omikron-Welle abnimmt und die Politik die Einschränkungen lockert. Viele Ökonomen trauen der deutschen Wirtschaft in diesem Fall und für das gesamte Jahr 2022 deutlich mehr Wachstum zu. Während der Industrieverband BDI mit einem Plus von 3,5 Prozent rechnet, erwartet das IMK-Institut ein Anziehen der Konjunktur um 4,5 Prozent und das IFO-Institut um 3,7 %. Sämtliche Prognosen unterliegen weiterhin großen Unsicherheiten. Weder der dynamische Verlauf der Pandemie noch die Konsumnachfrage sind genau vorhersehbar. Erschwert wird die Entwicklung durch die hohe Inflation, die Lieferengpässe und den Fachkräftemangel.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 bundesweit leicht auf 44,9 Mio. Arbeitnehmer (Vorjahr 44,51 Mio.). Davon waren Stand Oktober 34,366 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung beeinflusste die Situation auf dem Arbeitsmarkt positiv und sorgte in Baden-Württemberg für einen Rückgang bei der Arbeitslosenquote auf 3,4 % (Vorjahr 4,2 %). Damit lag sie weiterhin deutlich unter der Quote von 5,1 % (Vorjahr 5,9) für Deutschland insgesamt. Die Zahl der Erwerbstätigen sank gegenüber dem Vorjahr um 6.400 auf 6,31 Mio. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag bei 4,84 Mio.

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Auch 2021 ist die Bevölkerung Deutschlands voraussichtlich nicht gewachsen und liegt unverändert auf Vorjahresniveau bei 83,2 Mio. Menschen. Für 2022 wird nur ein leichter Anstieg erwartet. In Baden-Württemberg lebten unverändert 11,17 Mio. Menschen. Das Statistische Landesamt geht bis 2035 von einer Erhöhung auf 11,36 Mio. aus. Der Stadtkreis Mannheim wies eine Bevölkerungszahl von 309.721 aus. Hier wird bis 2040 eine weitere Steigerung auf 338.000 Menschen erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim ist weiterhin gut. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag bei moderaten 1,8 %. Problematisch ist die Entwicklung der Energiepreise. Heizöl verteuerte sich 2021 um 36,7 % und Gas um durchschnittlich 47 %. Da auch die Strompreise anziehen, führt das zu einer erheblichen Steigerung der Betriebskosten.

Trotz der Krise herrschten auch 2021 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg bis Oktober auf 39.979 und damit um 11 % gegenüber dem Vorjahr. Grund hierfür ist die deutlich gestiegene Nachfrage nach neuen Wohnungen in den Ballungsräumen und die Coronakrise.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude sind Stand November um 14,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Beispielsweise verteuerten sich die Bauholzpreise um 47,2 %.

Eine aktuelle Studie des Asset-Managers Wealthcap belegt aber, dass der Bedarf an Mietwohnraum in Mannheim steigen wird. Diese Entwicklung führt zu steigenden Mieten, was der aktuelle Mietspiegel bestätigt. Der Trend geht aktuell immer mehr zum Wohnen im Quartier. 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.

4. Entwicklung des SPAR+BAUVEREINS im Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde durch Sondereffekte zwar verfehlt, allerdings ist die Ertrags-, Vermögens- und Finanzstruktur unverändert sehr solide.

Das Bauvorhaben „Am Lameygarten“ auf dem Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde planmäßig beendet, wobei es nur geringe Verzögerungen durch die Corona-Pandemie gab. Die Baufertigstellung erfolgte zur Jahresmitte des Geschäftsjahres und alle Wohnungen wurden umgehend vermietet.

Neubauaktivitäten



Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2021 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.

In der Neckarstadt-Ost wurden im Geschäftsjahr erneut Fenster ausgetauscht. Im Bernburger Weg 3 und 4 im Stadtteil Vogelstang wurden brandschutztechnische Maßnahmen durchgeführt. Bei unseren Häusern in der Gartenfeldstraße in der Neckarstadt-West wurden Arbeiten zur Stabilisierung der Gebäudfundamente durchgeführt. Im übrigen Bestand wurden erneut umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung eines Aufzuges in der Neckarstadt-West oder die Erneuerung von Klingel- und Sprechanlagen umgesetzt. Planungskosten fielen bereits für die nächste größere Maßnahme in der Neckarstadt-Ost an, die aber coronabedingt erst im kommenden Jahr begonnen werden kann. Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2021 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 26 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden bei Bedarf umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 103 auf 111 im Geschäftsjahr 2021.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2020	2021
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.014 T €	1.098 T €
Einzelinstandhaltungen	1.192 T €	776 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.042 T €</u>	<u>1.317 T €</u>
	3.248 T €	3.191 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 gleichbleibende Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sorgte an den Geld- und Kapitalmärkten unverändert für ein negatives Zinsniveau. Die Attraktivität der Anlagezinsen blieb dadurch marktweit schwach. In unserer Genossenschaft veränderte sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr nur geringfügig und betrug T€ 15.470 (VJ T€ 15.436).

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.588 (VJ T€ 12.321) erhöhten sich im Berichtsjahr um T€ 267. Grund dafür sind die Erhöhung von T€ 256 bei den Sollmieten und höhere abgerechnete Heiz- und Betriebskosten von T€101, wobei sich die Erlösschmälerungen um T€ 89 erhöhten. Auch die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um T€ 76, bedingt durch etwas höhere Aufwendungen für Betriebskosten T€ 3.208 (VJ T€ 3.073) bei etwas gesunkenen Instandhaltungskosten T€ 3.191 (VJ T€ 3.248) auf T€ 6.460 (VJ T€ 6.384). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T€ 1.212 (VJ T€ 1.795). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T€ 1.456) wurde unterschritten, wobei die Abweichung insbesondere aus erhöhten Abschreibungen u.a. von Abbruchkosten resultiert.

Die Sachanlagen erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Grundstückskauf und durch aktivierte Bau- und Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 3.693 bei einem Baukosten- und Tilgungszuschuss sowie Abschreibungen von T€ 2.212 auf T€ 86.337 (VJ T€ 84.908). 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€ 4.646 (VJ T€ 3.969). Die Bilanzsumme beträgt T€ 94.380 (VJ T€ 92.129).

Aufgrund der Zuweisung von T€ 1.018 (VJ T€ 1.600) zu den Ergebnisrücklagen bei leicht verringerten Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T€ 32.622 (VJ T€ 31.615) verbessert, wodurch sich, bei einer Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 2.251, die Eigenkapitalquote auf 34,6 (VJ 34,3) Prozent nur leicht erhöhte.

Bei den Fremdmitteln erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. a. nach Valutierungen in Höhe von T€ 3.150 und nach planmäßigen Tilgungen und Tilgungszuschüssen von T€ 2.351 auf T€ 41.795 (VJ T€ 40.938). Die Spareinlagen erhöhten sich auf T€ 15.470 (VJ T€ 15.436). Eine wesentliche Änderung der Zinsstruktur gab es nicht. Objektfinanzierungen wurden mindestens mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger vereinbart. Ca 70 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€ 4.475,2 (VJ T€ 4.685,6), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T€ -3.682,8 (VJ T€ -3.470,4) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -114,9 (VJ T€ -462,6). Mit dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnten 39,95 % der Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige Kapitaldienst bezahlt werden. Die Flüssigen Mittel erhöhten sich auf T€ 4.646,2 (VJ T€ 3.968,7).

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

Betriebliche Kennzahlen			2020	2021
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	34,3	34,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung =		T€	12.320	12.588
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$	%	6,8	7,2
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	€	34,42	29,05

6. Prognosebericht

Die Coronapandemie ist nach ihrer weltweiten Ausbreitung immer noch nicht überwunden. Es besteht deshalb unverändert eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daher ist die Prognosefähigkeit in Bezug auf unsere zukünftige Entwicklung weiterhin wesentlich beeinträchtigt. Etwas zeitverzögert trübte sich die wirtschaftliche Lage ein und wir gehen davon aus, dass es noch bis zur zweiten Jahreshälfte 2022 dauern wird, bis sich die Lage wieder auf das Niveau vor Pandemiebeginn einpendelt.

Wir beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2022 dennoch positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes werden weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen. Ferner werden wir das Jahr nutzen, um den Bauantrag zum Meeräckerblock einzureichen, die weiteren Vorbereitungen für den Neubaubeginn zu treffen und hiermit im Spätjahr auch zu starten.

Im Jahr 2022 werden wir unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Neckarstadt-Ost in der Uhlandstraße fortsetzen. Hierbei sollen die Fenster erneuert, die alten Balkone abgetragen und durch größere teilverglaste Balkone ersetzt werden. In diesem Zuge wird die Fassade gedämmt und auf einen zeitgemäßen Zustand gebracht. Weiterhin erfolgt der planmäßige Austausch von Fenstern in diversen anderen 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 Einzelmodernisierungen durchzuführen, die in bewohntem Zustand nicht möglich wären.

Nach Erteilung der Baugenehmigung werden wir unser Neubauvorhaben auf dem Lindenhof nach dem Abriss der ersten drei Häuser im Geschäftsjahr umgehend beginnen. Es werden 31 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe erstellt. Die Fertigstellung ist im Jahr 2024 geplant, wobei die mit der Coronapandemie entstandenen Lieferengpässe genauere Prognosen nicht zulassen.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2022 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 ähnlichen Werten aus. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung erwarten wir eine Größenordnung von ca. T€ 12.600, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T€ 11.130 liegen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Instandhaltungen etwa bei € 30,5 pro Quadratmeter liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2022 voraussichtlich einen Jahresüberschuss nach Steuern in einer Größenordnung von ca. T€ 1.494 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T€ 3.300. 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 im Prognosezeitraum nicht. In den Jahren 2022 und 2023 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen eher mit einer Zinsentlastung zu rechnen. Etwa 70 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 Mieterverhalten, die bislang gute Zahlungsfähigkeit und die Nachfrage nach Wohnraum schwer vorhersehbar ist.

Mannheim, den 21. Januar 2022

Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.340.376,21		80.807.578,43	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.943,20		128.668,16	
3. Anlagen im Bau	0,00		3.971.980,24	
4. Bauvorbereitungskosten	907.321,70	86.337.641,11	0,00	
		86.337.641,11	84.908.226,83	
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen		3.238.726,84	3.158.892,35	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	95.418,32		49.191,00	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.589,53		16.105,79	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.921,58	156.929,43	27.536,96	
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.646.212,16	3.968.700,96	

BILANZSUMME

94.379.509,54

92.128.653,89



Passivseite	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.880,00		155.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.907.160,00		4.898.520,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	5.046.840,00	1.440,00
II. Kapitalrücklagen		34.870,00	33.990,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.900.000,00		3.770.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 130.000,00			(180.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	22.511.571,00	27.337.781,69	21.623.211,92
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 8.359,08			(9.636,81)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 880.000,00			(1.410.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.212.270,80		1.795.437,48
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.010.000,00	202.270,80	1.590.000,00
Eigenkapital insgesamt		32.621.762,49	31.614.690,09
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	612.660,00		580.105,00
2. Sonstige Rückstellungen	110.370,80	723.030,80	99.869,94
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.795.094,81		40.938.019,93
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	15.469.950,30		15.436.280,21
3. Erhaltene Anzahlungen	2.982.991,79		2.971.254,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.504,91		18.267,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	660.633,63		377.930,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	62.077,51	61.006.252,95	60.077,91
davon aus Steuern € 6.114,98			(7.084,05)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		28.463,30	32.158,31
BILANZSUMME		94.379.509,54	92.128.653,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.588.028,32	12.320.577,46
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66	4.192,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.003,09	11.682,68
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		79.834,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		82.867,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.459.805,90
5. Rohergebnis		6.307.119,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	822.050,85	809.155,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	167.069,37	207.177,41
davon für Altersversorgung € 43.345,04		(81.283,54)
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen		2.118.080,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		830.775,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		734,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		844.288,90
11. Ergebnis nach Steuern		1.525.588,93
12. Sonstige Steuern		313.318,13
13. Jahresüberschuss		1.212.270,80
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.010.000,00
15. Bilanzgewinn		202.270,80
		205.437,48



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG mit Sitz in Mannheim 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. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021 wurde beachtet. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Gesellschaft gem. § 267 HGB. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Von der Wahlmöglichkeit, Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Fördermittel und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

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. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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 Dezember 2021 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 1,87 %. 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.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und der Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV Posten beziehen generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (s. Anlage I) dargestellt. Auf Abschreibungen des Anlagevermögens entfallen T€ 405 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 3.238 (Vorjahr T€ 3.158) 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€ 53.



Verbindlichkeiten

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

Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	11.206	10.946
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	4.263	4.490
Gesamt:	15.469	15.436

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Versicherungserstattungen T€ 64 (Vorjahr T€ 131).

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 2.738

Zugang an Mitgliedern 98

Abgang an Mitgliedern 113

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.723

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 8.640,00 erhöht. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für aktuelle Baumaßnahmen wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca.

T€ 610 vergeben, wovon die Genossenschaft nicht ohne weiteres zurücktreten kann.

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 Garantiebtrag zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf € 183.725,98 (Vorjahr € 183.725,98).

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Manfred Wolf, geschäftsführender Vorstand
Sven Landua, Geschäftsführer

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralph Puchta, Vorsitzender, Leiter Finanz- und Rechnungswesen
Stefan Kürschner, stellv. Vorsitzender, Justiziar
Henning Hoffmann, Personalleiter
Christina Laier, Teamleiterin Personalberatung
Dr. Uta Christine Meeder, Geschäftsführerin
Rüdiger Schmitt, Ingenieur
Harald Thiele, Sachgebietsleiter Stadtplanung

8. Ergebnisverwendung:

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 880.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 202.270,80 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 194.457,60
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Folgejahr	€ 7.813,20

Mannheim, den 20. Januar 2022

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 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.375,34	0,00	0,00	0,00	147.375,34	147.375,34	0,00	0,00	147.375,34	0,00	0,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.419.364,65	898.092,52	136.055,00	5.846.795,73	129.028.197,90	41.611.786,22	2.076.035,47	0,00	43.687.821,69	85.340.376,21	80.807.578,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.795,53	3.320,10	0,00	0,00	661.115,63	529.127,37	42.045,06	0,00	571.172,43	89.943,20	128.668,16
Anlagen im Bau	3.971.980,24	1.874.815,49	0,00	-1.5846.795,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.971.980,24
Bauvorbereitungskosten	0,00	907.321,70	0,00	0,00	907.321,70	0,00	0,00	0,00	0,00	907.321,70	0,00
	127.049.140,42	3.683.549,81	136.055,00	0,00	130.596.635,23	42.140.913,59	2.118.080,53	0,00	44.258.994,12	86.337.641,11	84.908.226,83
Anlagevermögen insgesamt:	127.196.515,76	3.683.549,81	136.055,00	0,00	130.744.010,57	42.288.288,93	2.118.080,53	0,00	44.406.369,46	86.337.641,11	84.908.226,83



Anlage II

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.795.094,81	2.560.399,41 (2.234.155,82)	10.292.169,82 (9.478.350,28)	28.942.525,58 (29.225.513,83)	41.795.094,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.982.991,79	2.982.991,79 (2.971.254,47)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.504,91	35.504,91 (18.267,60)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	660.633,63	660.633,63 (377.930,43)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	62.077,51	62.077,51 (60.077,91)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	45.536.302,65	6.301.607,25 (5.661.686,23)	10.292.169,82 (9.478.350,28)	28.942.525,58 (29.225.513,83)	41.795.094,81	

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und 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 im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft Ihre 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, 17. Februar 2022

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

gez.
Jung
Wirtschaftsprüfer





SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895