SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2022

SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

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:	2.663
Zahl der Geschäftsanteile:	13.413
Wohnungsbestand:	1.503 Wohnungen 4 sonstige Räume 691 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 92.037
Eigenkapital	T € 33.114 (36 %)
Geschäftsguthaben:	T € 4.993
Rücklagen:	T € 28.121
Spareinlagen:	T € 15.024
Anlagevermögen:	T € 84.437

Organe der Genossenschaft

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

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

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

Vorstand:	Manfred Wolf, hauptamtlich
	Sven Landua, nebenamtlich

Generalversammlung
09. Mai 2023

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2022 war in seinen ersten Monaten auch noch durch die CORONA-Pandemie geprägt. In seinen regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat wieder eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei weiterhin die verschiedenen umfänglichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die Vorbereitungen zur Umsetzung der Neubaumaßnahme auf dem Lindenhof.

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

In der letzten Generalversammlung sind die Aufsichtsräte Herr Ralph Puchta und Herr Rüdiger Schmitt für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022 geleistete engagierte Arbeit aus.

Mannheim, den 20. Januar 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Laier, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2022

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
4. Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2022
5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
6. Prognosebericht
7. Risiko- und Chancenbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

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

Bestätigungsvermerk 2022

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit des SPAR+BAUVEREINS

Der 1895 gegründete **SPAR+BAU**VEREIN 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+BAU**VEREIN 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 131 Häusern mit 1.503 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+BAU**VEREIN unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seitdem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine befindet sich die deutsche Wirtschaft erneut im Krisenmodus. Das zu Beginn des Jahres prognostizierte Wirtschaftswachstum von bis zu 4,5 % musste nach unten korrigiert werden. Die Hoffnung auf eine weitere Erholung der deutschen Wirtschaft nach Corona erfüllte sich nicht. Neben den Lieferkettenproblemen und dem Mangel an Fachkräften kam es zur höchsten Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik. Vor allem stark steigende Energie- und Lebensmittelpreise waren für diese Entwicklung verantwortlich. Laut Statistischem Bundesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur noch um 1,9 %.

Das Wachstum lag im 1.Quartal noch bei 3,6 % und sank bis zum 4.Quartal auf 1,1 %. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft trotz schwieriger Bedingungen in den ersten drei Quartalen noch gut behaupten konnte, drückten der Rückgang der Exportleistung und der bis dahin wirtschaftsstabilisierenden privaten Konsumausgaben die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022 nach unten. Die Bundesregierung versucht die Unternehmen und Verbraucher mit verschiedenen Maßnahmen wie z. B. Preisbremsen für Strom und Gas zu entlasten. Die EZB versucht zudem der steigenden Inflation mit Zinserhöhungen zu begegnen.

Auch im Jahr 2022 sind die Exporte trotz Materialengpässen, gestörter Lieferketten und gegen Ende des Jahres auftretenden Preiseffekten wegen fallender Rohstoffpreise kräftig gewachsen. Stand November stieg der Export um 13,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Nach ersten Schätzungen sank die Exportleistung im Dezember allerdings deutlich. Für das gesamte Jahr 2023 wird nur noch ein Plus von 1,9 % erwartet. Die Inflationsrate stieg durch hohe Energie- und Lebensmittelpreise sowie durch hohe Transportkosten auf 7,9 % (Vorjahr 3,1 %). Für 2023 erwartet die Bundesregierung eine geringere Inflation in Höhe von 6 %. Die Deutsche Bank rechnet mit 7 %.

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg wird einer Prognose zufolge im ersten Halbjahr 2023 nur gering wachsen. Experten des Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung aus Tübingen und der Universität Hohenheim prognostizieren für das 1.Quartal ein Plus von 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Für das 2.Quartal erwarten sie nur noch ein Plus von 0,1 Prozent. Das Wachstum kommt demnach im 2. Halbjahr zum Stillstand. Auch die Konjunkturprognose für Deutschland ist negativ. Die Bundesregierung und der IWF gehen lediglich von einem Wachstum von 0,2 % bzw. 0,3 % aus. Als Gründe werden der Krieg in der Ukraine, die angespannten Handelsbeziehungen zu China, die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie und die hohe Inflation genannt. Das Ifo-Institut prognostiziert dagegen nur eine milde Rezession und erwartet ein BIP von 1,8 %. Sämtliche Prognosen unterliegen allerdings großen Unsicherheiten.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2022 mit 45,6 Mio. Beschäftigten (Vorjahr 44,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Davon waren Stand Oktober 34,9 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Rückblickend hat sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg trotz der o. g. Probleme im Jahr 2022 als erstaunlich stabil erwiesen. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg stieg nur auf 3,6 % (Vorjahr 3,4 %). Damit lag sie weiterhin deutlich unter der Quote von 5,3 % (Vorjahr 5,7) für Deutschland insgesamt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 6,38 Mio. Beschäftigten (Vorjahr 6,31 Mio.).

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2022 ist die Bevölkerung Deutschlands gewachsen und liegt bei 84,3 Mio. Menschen. Hauptgrund für den sprunghaften Anstieg ist die Zuwanderung vor allem aus der Ukraine. Für 2023 wird nur ein leichter Anstieg erwartet. In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 11,27 Mio. Menschen (Vorjahr 11,12 Mio.). Der Stadtkreis Mannheim wies eine Bevölkerungszahl von 322.038 aus. Hier wird bis 2040 eine weitere Steigerung auf 338.000 Menschen erwartet.

Im Jahr 2022 hat sich der Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland gegenüber 2021 um rund 1,9 (+1,75 Prozent) erhöht. Problematisch ist die Entwicklung der Energiepreise, die sich um 24,4 % erhöht haben. Diese und auch der Anstieg der Strompreise führen zu einer erheblichen Steigerung der Betriebskosten.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim ist weiterhin gut und wird weiter ansteigen. Der Zinsanstieg bei Bauzinsen von 1 % auf 4 % führte zusammen mit stark steigenden Baupreisen dazu, dass weniger gebaut wird und das mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Die Zuwanderung erhöht die Nachfrage zusätzlich.

Die Krise wirkte sich im Jahr 2022 auch auf die Bautätigkeit aus. Wohnbauprojekte wurden gestoppt bzw. zurückgestellt, da neben steigenden Zinsen auch die Baukosten stark anstiegen. Der Baukostenindex erhöhte sich um 14,5 %. Die Zahl der Baugenehmigungen ging gegenüber 2021 zurück. Folglich wird die Nachfrage auf ein geringeres Angebot treffen. Die Mietpreise werden daher tendenziell weiter ansteigen.

4. Entwicklung des SPAR+BAUVEREINS im Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde unter Berücksichtigung von Sondereffekten (vgl. 5) erreicht. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzstruktur ist unverändert sehr solide.

Neubauaktivitäten

Im Geschäftsjahr wurden die Planungen für unser Neubauvorhaben Meeräckerblock weiter vorangetrieben und der Baubeginn soll trotz der gravierenden Unsicherheiten im Bereich der Zinsentwicklung und der Baukosten erfolgen. Leider wurde erst in den letzten Tagen des Jahres die erforderliche Baugenehmigung erteilt.

Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2022 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.

In der Neckarstadt-Ost wurden im Geschäftsjahr erneut in mehreren Gebäuden Fenster ausgetauscht sowie umfangreiche Dachsanierungen durchgeführt. In drei Häusern wurden Aufzüge erneuert. In der Uhlandstraße wurde an vier Häusern Wärmedämmung aufgebracht. Im übrigen Bestand wurden erneut umfangreiche Maßnahmen, wie die Erneuerung der Hauptelektroverteiler in etlichen älteren Häusern, vorgenommen. Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2022 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 16 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden bei Bedarf umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 111 auf 99 im Geschäftsjahr 2022.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betrugen:

	2021	2022
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.098 T €	1.280 T €
Einzelinstandhaltungen	776 T €	1.083 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	1.317 T €	1.091 T €
	3.191 T €	3.454 T €

Entwicklung der Spareinrichtung

Der **SPAR+BAU**VEREIN 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 im Laufe des Jahres geänderte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sorgte an den Geld- und Kapitalmärkten erstmals seit Jahren für einen leichten Zinsanstieg. Die Anlagezinsen erhöhten sich allerdings zunächst nur sehr gering. In unserer Genossenschaft veränderte sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr nur geringfügig und betrug T€ 15.025 (VJ T€ 15.470).

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.841 (VJ T€ 12.588) erhöhten sich im Berichtsjahr um T€ 253. Grund dafür sind die Erhöhung von T€ 87 bei den Sollmieten und höhere abgerechnete Heiz- und Betriebskosten von T€ 25, wobei sich die Erlösschmälerungen um T€ 141 verringerten. Auch die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um T€ 66, bedingt durch verringerte Aufwendungen für Betriebskosten T€ 3.008 (VJ T€ 3.208) bei gestiegenen Instandhaltungskosten T€ 3.454 (VJ T€ 3.191) auf T€6.526 (VJ T€ 6.460). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T€ 943 (VJ T€ 1.212). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T€ 1.494) wurde unter Berücksichtigung von Sondereffekten in Folge außerplanmäßiger Abschreibungen erreicht.

Die Sachanlagen verringerten sich im Wesentlichen durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 2.897 auf T€ 84.437 (VJ T€ 86.337), bei Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Anlagen im Bau und den Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 997. 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 verringerte sich auf T€ 4.201 (VJ T€ 4.646). Die Bilanzsumme beträgt T€ 92.038 (VJ T€ 94.380).

Aufgrund der Zuweisung von T€ 748 (VJ T€ 1.018) zu den Ergebnisrücklagen bei verringerten Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T€ 33.317 (VJ T€ 32.622) verbessert, wodurch sich, bei einer Verringerung der Bilanzsumme um T€ 2.342, die Eigenkapitalquote auf 36,2 (VJ 34,6) Prozent erhöhte.

Bei den Fremdmitteln verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.524 auf T€ 39.271 (VJ T€ 41.795). Die Spareinlagen verringerten sich auf T€ 15.025 (VJ T€ 15.470). Eine wesentliche Änderung der Zinsstruktur gab es nicht. Objektfinanzierungen wurden mindestens mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger vereinbart. Knapp 70 Prozent der Mittel sind endfinanziert. Knapp 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€ 4.456,6 (VJ T€ 4.362,5), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T€ -997,0 (VJ T€ -3.659,5) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -3.904,6 (VJ T€ -25,5). Mit dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnten 27,94 % der Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige Kapitaldienst bezahlt werden. Die Flüssigen Mittel verringerten sich auf T€ 4.201,2 (VJ T€ 4.646,2).

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

Betriebliche Kennzahlen			**2021**	**2022**
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital / Bilanzsumme	%	34,6	36,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung =		T€	12.588	12.841
Fluktuationsrate =	Mieterwechsel p.a. / Anzahl der WE	%	7,2	7,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn-/Nutzfläche	€	29,05	38,34

6. Prognosebericht

Nicht nur die Coronapandemie, die gegen Ende des Geschäftsjahrs überwunden zu sein scheint, sondern auch der zu Beginn des Jahres begonnene Überfall Russlands auf die Ukraine und alle damit verbundenen Begleiterscheinungen eines Krieges in Europa machen Prognosen in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig. Die sehr hohe Inflation scheint sich etwas abzuschwächen und es ist nicht vorhersehbar, ob es eine tiefe Rezession oder eine baldige Erholung der wirtschaftlichen Lage geben wird.

Trotz dieser Unwägbarkeiten beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2023 dennoch positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes werden weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen. Im Frühjahr werden wir den Neubau des Meeräckerblocks beginnen, wofür nun endlich die Baugenehmigung vorliegt.

Im Jahr 2023 werden wir unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Neckarstadt-Ost in der Uhlandstraße fortsetzen, wobei noch der Anbau größerer teilverglaster Balkone aussteht. Im Anschluss werden die betroffenen Gebäude durch vier Dachgeschosswohnungen aufgestockt.

Weiterhin erfolgt der planmäßige Austausch von Fenstern in diversen anderen Objekten sowie weitere Fassadensanierungen.

In der Neckarstadt-West sind aufwendige Dacharbeiten in unserem denkmalgeschützten Objektbestand vorgesehen.

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.

Unser Neubauvorhaben auf dem Lindenhof werden wir erst im Frühjahr 2023 beginnen, nachdem die Erteilung der Baugenehmigung erst fast ein Jahr nach Antragstellung erfolgte. Es werden 31 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe erstellt. Die Fertigstellung ist im Jahr 2025 geplant, wobei es durch die derzeitigen Unsicherheiten bezüglich der Lieferketten schwierig ist genauere Prognosen zu treffen.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2023 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€ 13.000, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T€ 11.650 liegen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Instandhaltungen etwa bei € 39,4 pro Quadratmeter liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2023 voraussichtlich einen Jahresüberschuss nach Steuern in einer Größenordnung von ca. T€ 1.362 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, dass 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 2023 und 2024 ist durch die zur Prolongation anstehenden Darlehen nur mit einer leichten Zinserhöhung zu rechnen. Etwa 70 Prozent aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind endfinanziert. 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. Die Unsicherheiten im Bereich der Zinsentwicklung und der Baupreise können sich auf die Entwicklung der Anschaffungskosten und Refinanzierungskosten der Neubaumaßnahme auswirken.

Neben diesen Einschätzungen bleibt die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen, z. B. in China, abzuwarten. Auch die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung macht eine zutreffende Vorhersage im Hinblick auf das zukünftige Mieterverhalten und die bislang gute Zahlungsfähigkeit schwerer.

Mannheim, den 27. Januar 2023

Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.756.114,82		85.340.376,21
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.569,69		89.943,20
3. Anlagen im Bau	617.473,27		0,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	84.437.157,78	907.321,70
		84.437.157,78	86.337.641,11
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.204.143,45	3.238.726,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	115.206,35		95.418,32
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.354,53		20.589,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	56.486,82	195.047,70	40.921,58
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.201.237,10	4.646.212,16
BILANZSUMME		**92.037.586,03**	**94.379.509,54**

Passivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	164.520,00		137.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.828.680,00		4.907.160,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.993.200,00	1.800,00
II. Kapitalrücklagen		35.410,00	34.870,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.000.000,00		3.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 100.000,00			(130.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	23.159.384,20	28.085.594,89	22.511.571,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 7.813,20			(8.359,08)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 640.000,00			(880.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	942.990,65		1.212.270,80
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	740.000,00	202.990,65	1.010.000,00
Eigenkapital insgesamt		33.317.195,54	32.621.762,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	696.943,00		612.660,00
2. Sonstige Rückstellungen	120.630,95	817.573,95	110.370,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.270.551,31		41.795.094,81
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	15.024.535,12		15.469.950,30
3. Erhaltene Anzahlungen	3.098.728,12		2.982.991,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.268,99		35.504,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	346.983,43		660.633,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.774,42	57.874.841,39	62.077,51
davon aus Steuern € 6.345,99			(6.114,98)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		27.975,15	28.463,30
BILANZSUMME		**92.037.586,03**	**94.379.509,54**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022		2021
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	12.840.990,72		12.588.028,32
	b) aus Betreuungstätigkeit	2.863,28		4.192,66
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.171,16	12.855.025,16	12.003,09
2.	Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-34.583,39	79.834,49
3.	Sonstige betriebliche Erträge		53.150,81	82.867,00
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.526.106,86	6.459.805,90
5.	**Rohergebnis**		6.347.485,72	6.307.119,66
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	835.720,58		822.050,85
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	226.326,44	1.062.047,02	167.069,37
	davon für Altersversorgung € 98.470,41			(43.345,04)
7.	Abschreibungen			
	a) auf Sachanlagen		2.897.786,10	2.118.080,53
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		426.888,89	830.775,35
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		312,05	734,27
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		703.866,76	844.288,90
11.	Ergebnis nach Steuern		1.257.209,00	1.525.588,93
12.	Sonstige Steuern		314.218,35	313.318,13
13.	**Jahresüberschuss**		942.990,65	1.212.270,80
14.	Einstellung in Ergebnisrücklagen		740.000,00	1.010.000,00
15.	**Bilanzgewinn**		**202.990,65**	**202.270,80**

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-Umsetzungsgesetztes (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 zwischen 80 und 100 Jahre
Sonstige Gebäude 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 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 1,79 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentenanpassungen von jährlich 3 % 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 Anhanges 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€ 1.183 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

Unfertige Leistungen
Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 3.204 (Vorjahr T€ 3.238) 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€ 40.

Verbindlichkeiten

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

Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	2022	2021
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	11.086	11.206
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	3.938	4.263
Gesamt:	15.024	15.469

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Versicherungserstattungen T€ 38 (Vorjahr T€ 64).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 11.

E. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer
   Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 8 ArbeitnehmerInnen.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres		2.723
Zugang an Mitgliedern	63	
Abgang an Mitgliedern	123	
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres		2.663

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 78.480,00 verringert. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
   Für aktuelle Baumaßnahmen wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T€ 1.711 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 Garantiebetrag zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf €183.725,98 (Vorjahr € 183.725,98).

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
   vbw 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 € 640.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 202.990,65 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 195.753,60
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Folgejahr	€ 7.237,05

Mannheim, den 27. Januar 2023
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 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
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	129.028.197,90	103.342,09	0,00	0,00	129.131.539,99	43.687.821,69	1.687.603,48	0,00	45.375.425,17	83.756.114,82	85.340.376,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.115,63	0,00	0,00	0,00	661.115,63	571.172,43	26.373,51	0,00	597.545,94	63.569,69	89.943,20
Anlagen im Bau	0,00	617.473,27	0,00	0,00	617.473,27	0,00	0,00	0,00	0,00	617.473,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	907.321,70	276.487,41	1.183.809,11	0,00	0,00	0,00	1.183.809,11	1.183.809,11	0,00	0,00	907.321,70
	130.596.635,23	997.302,77	1.183.809,11	0,00	130.410.128,89	44.258.994,12	2.897.786,10	1.183.809,11	45.972.971,11	84.437.157,78	86.337.641,11
Anlagevermögen insgesamt:	130.744.010,57	997.302,77	1.183.809,11	0,00	130.557.504,23	44.406.369,46	2.897.786,10	1.183.809,11	46.120.346,45	84.437.157,78	86.337.641,11

SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Anlage II

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.270.551,31	2.671.244,35 (2.560.399,41)	9.739.035,07 (10.292.169,282)	26.860.271,89 (28.942.525,58)	39.270.551,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.098.728,12	3.098.728,12 (2.982.991,79)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.268,99	68.268,99 (35.504,91)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346.983,43	346.983,43 (660.633,63)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	65.774,42	65.774,42 (62.077,51)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	42.850.306,27	6.250.999,31 (6.301.607,25)	9.739.035,07 (10.292.169,82)	26.860.271,89 (28.942.525,58)	39.270.551,31	

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2023

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

gez.
Jung
Wirtschaftsprüfer

Notizen

Notizen

SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895