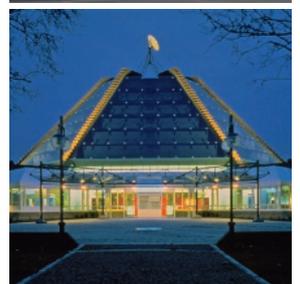
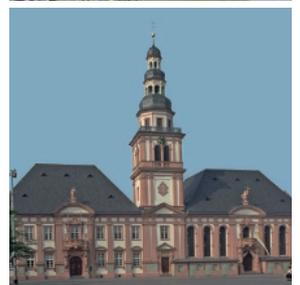




**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2023







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

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2023**

## Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

<b>Geschäftsstelle:</b>	R 7, 5 (Am Lamey-Garten), 68161 Mannheim
<b>Gründung:</b>	1895
<b>Mitgliedschaften</b>	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
<b>Zahl der Mitglieder:</b>	2.648
<b>Zahl der Geschäftsanteile:</b>	13.216
<b>Wohnungsbestand:</b>	1.504 Wohnungen 4 sonstige Räume 691 Garagen und Abstellplätze
<b>Bilanzsumme:</b>	T € 92.065
<b>Eigenkapital</b>	T € 34.532 (37,5 %)
<b>Geschäftsguthaben:</b>	T € 4.972
<b>Rücklagen:</b>	T € 29.359
<b>Spareinlagen:</b>	T € 14.741
<b>Anlagevermögen:</b>	T € 84.281

## 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.  
Daniela Schwickart, Bachelor in Int. Business  
Harald Thiele, Architekt

Vorsitzender  
stellv. Vorsitzender

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

**Vorstand:**

Manfred Wolf, hauptamtlich  
Sven Landua, nebenamtlich

**Generalversammlung**  
**13. Mai 2024**

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei auch wieder die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und der Beginn der Neubaumaßnahme auf dem Lindenhof. Daneben hat sich der Aufsichtsrat auch intensiv mit der Regelung der Nachfolge des hautamtlichen Vorstands der Genossenschaft befasst.

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

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

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 geleistete engagierte Arbeit aus.

Mannheim, den 22. Februar 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates  
Schwickart, Kürschner, Schmitt

## Lagebericht und Jahresabschluss

### Lagebericht 2023

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins
2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
4. Entwicklung des Spar- und Bauvereins im Geschäftsjahr 2023
5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
6. Prognosebericht
7. Risiko- und Chancenbericht

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

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

### Bestätigungsvermerk 2023

## 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 131 Häusern mit 1.504 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## 2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Krisen wie der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Terrorangriff der Hamas auf Israel und der darauffolgende Militäreinsatz in Gaza, die Spannungen in Asien mit China, Nordkorea und dem Iran wirken sich weiterhin negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Zusätzlich belastend sind die hohen Energiepreise, der Fachkräftemangel, die hohe Inflation und zunehmend auch die Politik der Bundesregierung. Die Hoffnung auf ein Wirtschaftswachstum von 0,3 % erfüllte sich nicht. Die deutsche Wirtschaft erlebte eine kleine Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) schrumpfte um 0,3 %.

Das Wachstum lag im 1.Quartal noch bei 0 % und sank bis zum 4.Quartal auf -0,3 %. Wie im Vorjahr drückten der Rückgang der Exportleistung durch die schwache Weltwirtschaft und des



privaten Konsums durch enorme Kaufkraftverluste die Wirtschaftsleistung nach unten. Auch die Zinspolitik der EZB dämpft die wirtschaftliche Entwicklung. Die Leitzinserhöhung bis auf 4,5 % bekämpft zwar die steigende Inflation, belastet aber die Konjunktur, da Finanzierungszinsen für Investitionen teurer werden. Die Bundesregierung möchte mit weiteren Subventionen (z.B. Industriestrompreis) sowie Steuersenkungen, Bürokratieabbau und beschleunigte Genehmigungsverfahren entgegenwirken. Uneinigkeit und geringer wirtschaftlicher Spielraum machen aber kaum Hoffnung auf durchgreifende Veränderungen.

In den ersten 10 Monaten des Jahres 2023 sind die Exporte um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. Nach ersten Schätzungen könnte die Exportleistung im Gesamtjahr 2023 ungefähr auf Vorjahresniveau liegen, erreicht aber das prognostizierte Plus von 1,9% nicht. Die Inflationsrate sank zwar auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %), dennoch blieben die Preise für Energie und Lebensmittel unverändert hoch. Für 2024 erwartet die Bundesregierung eine geringere Inflation in Höhe von 2,6 %. Das Ifo-Institut liegt bei 2,2 % und der internationale Währungsfonds bei 3,5 %.

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg entwickelte sich im letzten Jahr schlechter als der Bundesschnitt. In einer letzten Prognose der Landesregierung aus dem Dezember schrumpft die Wirtschaft um 0,4 % und wird nach einer Prognose des Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung aus Tübingen im Jahr 2024 bestenfalls nur knapp über der Null-Linie wachsen. Die Konjunkturprognose für Deutschland ist uneinheitlich. Die Bundesregierung und das IFO-Institut gehen von einem Wachstum von 1,3 % bzw. 0,9 % aus. Das Institut der Deutschen Wirtschaft erwartet dagegen ein Minus vom 0,5 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2023 mit 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr 44,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Davon waren Stand Oktober 35,117 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Rückblickend hat sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg trotz der o. g. Probleme im Jahr 2023 als robust erwiesen. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg stieg zwar auf 4 % (Vorjahr 3,6 %), lag damit aber deutlich unter der Quote von 5,7 % (Vorjahr 5,3) für Deutschland insgesamt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 6,446 Mio. Beschäftigten (Vorjahr 6,38 Mio.).

### 3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2023 ist die Bevölkerung Deutschlands gewachsen und liegt bei 84,7 Mio. (Vorjahr 84,4 Mio.) Menschen. Hauptgrund für den leichten Anstieg ist die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen). Für 2024 wird wieder ein leichter Anstieg erwartet. In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 11,3 Mio. Menschen (Vorjahr 11,28 Mio.) bis ins Jahr 2040 soll die Bevölkerung auf 11,42 Mio. ansteigen. Der Stadtkreis Mannheim wies eine Bevölkerungszahl von 325.691 aus. Hier wird bis 2042 eine weitere Steigerung auf 338.000 Menschen erwartet.

Im Jahr 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmiete um 2 % und Wohnnebenkosten um 4 % erhöht. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie stiegen um 7,7 %. Dieser Trend wird sich auch im Jahr 2024 fortsetzen. Zum einen sind die Energiepreise unverändert hoch und zum anderen erhöhen politische Eingriffe wie der Wegfall der Strompreisbremsen und Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben die Preise und damit den Druck auf die Betriebskosten weiter.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg und Mannheim ist gut und wird weiter ansteigen. Der Zinsanstieg bei Bauzinsen auf durchschnittlich 3,5 % führte zusammen mit steigenden Baupreisen weiterhin dazu, dass weniger gebaut wird und das mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Die Zuwanderung erhöht die Nachfrage zusätzlich.

Die Krise im Bausektor spitze sich im Jahr 2023 zu. Bis August 2023 gingen die Baugenehmigungen für Wohnungen um 32 % zurück. Immer mehr Wohnbauprojekte werden gestoppt bzw. zurückgestellt, obwohl der Baukostenindex sich Stand November nur noch um 4,3 % (Vorjahr 14,5 %) erhöht hat. Die Kosten für Instandhaltungen sind um 8 % stark gestiegen. Auch wenn die Baukosten im Jahr 2024 durch die geringe Bautätigkeit sinken werden, wird die Nachfrage nach Wohnraum auf ein geringeres Angebot treffen. Die Mietpreise werden daher tendenziell weiter ansteigen.

### 4. Entwicklung des SPAR+BAUVEREINS im Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde erreicht. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ist unverändert sehr solide.

#### Neubauaktivitäten

Im Geschäftsjahr begann unser Neubauvorhaben Meeräckerblock, das wir trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen und der gravierenden Unsicherheiten im Bereich der Zinsentwicklung und der endgültigen Baukosten weiterverfolgen und hoffen im Jahr 2025 fertigstellen zu können.



**Modernisierung und Instandhaltung**

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2023 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 einem weiteren Haus wurde der Aufzug erneuert. In der Uhlandstraße wurden an vier Häusern nach der energetischen Ertüchtigung Balkone angebaut. Im übrigen Bestand wurden erneut umfangreiche Maßnahmen, wie die Erneuerung der Hauptelektroverteiler in etlichen älteren Häusern, vorgenommen. Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2023 die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Insgesamt wurden 22 Wohnungen komplett saniert. Bei den übrigen wurden bei Bedarf umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 99 auf 104 im Geschäftsjahr 2023.

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2022	2023
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.280 T €	1.047 T €
Einzelinstandhaltungen	1.084 T €	859 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.091 T €</u>	<u>1.723 T €</u>
	3.455 T €	3.629 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 im Laufe des vergangenen Jahres geänderte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank wurde fortgeführt und sorgte an den Geld- und Kapitalmärkten für einen weiteren Zinsanstieg. Die Anlagezinsen erhöhten sich infolgedessen ebenfalls und auch wir passten unsere Zinsen an. In unserer Genossenschaft verringerte sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr geringfügig und betrug T€ 14.742 (VJ T€ 15.025).

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.811 (VJ T€ 12.841) blieben im Berichtsjahr nahezu unverändert. Leicht erhöhten Sollmieten in Höhe von T€ 229 standen T€ 209 weniger abgerechnete Heiz- und Betriebskosten gegenüber. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 51. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um T€ 378, bedingt durch erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten T€ 3.205 (VJ T€ 3.008) bei ebenfalls gestiegenen Instandhaltungskosten T€ 3.629 (VJ T€ 3.454) auf T€ 6.904 (VJ T€ 6.526). Nach Steuern verblieb ein Jahresüberschuss von T€ 1.430 (VJ T€ 943). Der Ansatz im Wirtschaftsplan (T€ 1.362) wurde trotz der Berücksichtigung von Sondereffekten in Folge außerplanmäßiger Abschreibungen erreicht.

Die Sachanlagen verringerten sich im Wesentlichen durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen und einen Tilgungszuschuss um T€ 2.470 auf T€ 84.281 (VJ T€ 84.437), bei Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Anlagen im Bau und den Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 2.314. Sie erreichen einen Anteil von ca. 89 Prozent auf der Vermögensseite.

Die Ausgaben wurden im Wesentlichen aus den vorhandenen liquiden Mitteln getätigt. Der Bilanzausweis der flüssigen Mittel verringerte sich auf T€ 4.132 (VJ T€ 4.201). Die Bilanzsumme beträgt T€ 92.066 (VJ T€ 92.038).

Aufgrund der Zuweisung von T€ 1.237 (VJ T€ 748) zu den Ergebnisrücklagen bei verringerten Geschäftsguthaben unserer Mitglieder hat sich die Eigenkapitalbasis absolut auf T€ 34.532 (VJ T€ 33.317) verbessert, wodurch sich, bei nahezu unveränderter Bilanzsumme, die Eigenkapitalquote auf 37,5 (VJ 36,2) Prozent erhöhte.

Bei den Fremdmitteln verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.736 und einem Tilgungszuschuss von T€ 85 auf T€ 38.001 (VJ T€ 39.271), wobei ein Darlehen in Höhe von T€ 1.500 aufgenommen wurde. Die Spareinlagen verringerten sich auf T€ 14.741 (VJ T€ 15.025). 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. Knapp 25 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€ 4.705,2 (VJ T€ 4.456,6), aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein negativer Cashflow von T€ -2.374,4 (VJ T€ -997,0) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -2.399,6 (VJ T€ -3.904,6). Mit dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnten 24,84% der Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt werden und der planmäßige Kapitaldienst bezahlt werden. Die Flüssigen Mittel verringerten sich auf T€ 4.132,4 (VJ T€ 4.201,2).

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

<b>Betriebliche Kennzahlen</b>			<b>2022</b>	<b>2023</b>
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	36,2	37,5
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung =		T€	12.841	12.811
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der WE}}$	%	7,0	6,9
Gebäudeerhaltungskoeffizient =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	€	37,83	38,26

## 6. Prognosebericht

Die Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt unverändert schwierig. Der Krieg in der Ukraine sowie die an vielen Stellen in der Welt entstehenden Unsicherheiten wie z. B. in Taiwan oder im Suez-Kanal, machen Prognosen sehr schwierig. Auch die in Deutschland anhaltenden Unsicherheiten bezüglich der energetischen Transformation tragen das ihre hierzu bei. Die sehr hohe Inflation hat sich etwas abgeschwächt und es ist schwer vorhersehbar, ob sich die leichte Rezession zu einer tiefgreifenderen Rezession entwickelt oder eine baldige Erholung der wirtschaftlichen Lage erfolgen wird.

Trotz dieser Unwägbarkeiten beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft für das Jahr 2024 positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes werden weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen. Der Neubau des Meeräckerblocks wird fortgeführt und wir rechnen mit der Fertigstellung des I. Bauabschnittes im Laufe der Jahres 2025.

Im Jahr 2024 werden wir unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Neckarstadt-Ost in der Uhlandstraße mit der Erstellung von vier Dachgeschosswohnungen beenden.

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

In der Neckarstadt-West sind weiterhin aufwendige Dacharbeiten erforderlich, da sie in unserem denkmalgeschützten Objektbestand vorgenommen werden müssen.

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 planmäßig fortführen. Es werden 31 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe erstellt. Die Fertigstellung ist im Herbst des Jahres 2025 vorgesehen.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2024 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€ 13.500, die Aufwendungen dürften in Höhe von ca. T€ 11.930 liegen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Instandhaltungen etwa bei € 33,44 pro Quadratmeter liegen. Ohne etwaige Sondereinflüsse werden wir somit unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplans für 2024 voraussichtlich einen Jahresüberschuss nach Steuern in einer Größenordnung von ca. T€ 1.620 erwirtschaften.

Diese Prognose beruht auf den im Wirtschaftsplan angesetzten Instandhaltungskosten von T€ 3.600. 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 2024 und 2025 ist durch das zur Prolongation anstehende 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 wirtschaftliche Entwicklung im Zusammenhang mit den verschiedenen Risikoherden wie z.B. dem Ukraine Krieg, der Taiwan Situation oder der angespannten Lage im Nahen Osten abzuwarten. Die Auswirkungen dieser Risiken und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland machen eine zutreffende Vorhersage im Hinblick auf das zukünftige Mieterverhalten und die bislang gute Zahlungsfähigkeit schwerer.

Mannheim, den 26. Januar 2024

Der Vorstand

Manfred Wolf / Sven Landua

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.003.071,36		83.756.114,82
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.663,46		63.569,69
3. Anlagen im Bau	2.099.319,22		617.473,27
4. Bauvorbereitungskosten	139.612,57	84.281.666,61	0,00
		84.281.666,61	84.437.157,78
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.489.432,53	3.204.143,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	100.068,10		115.206,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.331,73		23.354,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.627,26	162.027,09	56.486,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.132.387,29	4.201.237,10
<b>BILANZSUMME</b>		<b>92.065.513,52</b>	<b>92.037.586,03</b>



Passivseite	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	210.600,00		164.520,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.757.760,00		4.828.680,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.320,00	4.972.680,00	0,00
II. Kapitalrücklagen		36.300,00	35.410,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.150.000,00		4.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00			(100.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.246.621,25	29.322.831,94	23.159.384,20
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 7.237,05			(7.813,20)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.080.000,00			(640.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.430.641,58		942.990,65
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.230.000,00	200.641,58	740.000,00
Eigenkapital insgesamt		34.532.453,52	33.317.195,54
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	655.685,00		696.943,00
2. Sonstige Rückstellungen	106.980,92	762.665,92	120.630,95
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.001.289,89		39.270.551,31
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	14.741.773,89		15.024.535,12
3. Erhaltene Anzahlungen	3.344.090,23		3.098.728,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.280,35		68.268,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	535.714,37		346.983,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	87.753,85	56.740.902,58	65.774,42
davon aus Steuern € 23.292,40			(6.345,99)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		29.491,50	27.975,15
<b>BILANZSUMME</b>		<b>92.065.513,52</b>	<b>92.037.586,03</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.810.566,83		12.840.990,72
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66		2.863,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.714,88	12.827.474,37	11.171,16
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		285.289,08	-34.583,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		186.351,71	53.150,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.904.520,33	6.526.106,86
5. <b>Rohergebnis</b>		6.394.594,83	6.347.485,72
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	875.788,16		835.720,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	144.734,43	1.020.522,59	226.326,44
davon für Altersversorgung € 4.615,26			(98.470,41)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		2.385.128,78	2.897.786,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		456.574,73	426.888,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.228,40	312,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		812.737,32	703.866,76
11. Ergebnis nach Steuern		1.744.859,81	1.257.209,00
12. Sonstige Steuern		314.218,23	314.218,35
13. <b>Jahresüberschuss</b>		1.430.641,58	942.990,65
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.230.000,00	740.000,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>200.641,58</b>	<b>202.990,65</b>

## 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 wurde in der aktuell gültigen Fassung 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 2023 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 1,83 %. 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 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€ 693 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

### **Unfertige Leistungen**

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 3.489 (Vorjahr T€ 3.204) 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€ 8.



### Verbindlichkeiten

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

Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	10.826	11.086
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	3.915	3.938
Gesamt:	14.741	15.024

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

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Versicherungserstattungen T€ 140 (Vorjahr T€ 38).

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 12.

### E. Sonstige Angaben

#### 1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 ArbeitnehmerInnen.

#### 2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres 2.663

Zugang an Mitgliedern 106

Abgang an Mitgliedern 121

Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres 2.648

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 70.920,00 verringert. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

#### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für aktuelle Baumaßnahmen wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T€ 6.977 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 Garantiebetrug zum 31. Dezember 2023 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 (bis zum 09. Mai 2023)  
Dr. Uta Christine Meeder, Geschäftsführerin  
Rüdiger Schmitt, Ingenieur  
Daniela Schwickart, Senior Expert Stakeholder Management (ab dem 09. Mai 2023)  
Harald Thiele, Sachgebietsleiter Stadtplanung

8. Ergebnisverwendung:

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.080.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 200.641,58 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 192.225,60
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Folgejahr	€ 8.415,98

Mannheim, den 26. Januar 2024

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 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	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
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und Grundstücksgleiche											
Rechte mit Wohnbauten	129.131.539,99	0,00	85.000,00	0,00	129.046.539,99	45.375.425,17	1.668.043,46	0,00	47.043.468,63	82.003.071,36	83.756.114,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.115,63	0,00	0,00	0,00	661.115,63	597.545,94	23.906,23	0,00	621.452,17	39.663,46	63.569,69
Anlagen im Bau	617.473,27	2.175.025,04	693.179,09	0,00	2.099.319,22	0,00	693.179,09	693.179,09	0,00	2.099.319,22	617.473,27
Bauvorbereitungskosten	0,00	139.612,57	0,00	0,00	139.612,57	0,00	0,00	0,00	0,00	139.612,57	0,00
	130.410.128,89	2.314.637,61	778.179,09	0,00	131.946.587,41	45.972.971,11	2.385.128,78	693.179,09	47.664.920,80	84.281.666,61	84.437.157,78
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	130.557.504,23	2.314.637,61	778.179,09	0,00	132.093.962,75	46.120.346,45	2.385.128,78	693.179,09	47.812.296,14	84.281.666,61	84.437.157,78



## Anlage II

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon			Art der Sicherung
	€	€	Restlaufzeit		gesichert €	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.001.289,89	2.665.551,38 (2.671.244,35)	10.441.331,29 (9.739.035,07)	24.894.407,22 (26.860.271,89)	38.001.289,89	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.344.090,23	3.344.090,23 (3.098.728,12)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.280,35	30.280,35 (68.268,99)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	535.714,37	535.714,37 (346.983,43)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	87.753,85	87.753,85 (65.774,42)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	41.999.128,69	6.663.390,18 (6.250.999,31)	10.441.331,29 (9.739.035,07)	24.894.407,22 (26.860.271,89)	38.001.289,89	

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, bei 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, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 22. Februar 2024

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

gez.  
Fritz  
Wirtschaftsprüfer









**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895