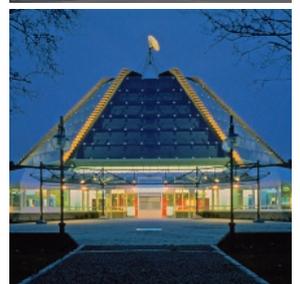




**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2024







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

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2024**

## 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>	2.601
<b>Zahl der Geschäftsanteile:</b>	13.046
<b>Wohnungsbestand:</b>	1.504 Wohnungen 4 sonstige Räume 691 Garagen und Abstellplätze
<b>Bilanzsumme:</b>	T € 94.153
<b>Eigenkapital</b>	T € 35.700 (37,9 %)
<b>Geschäftsguthaben:</b>	T € 4.866
<b>Rücklagen:</b>	T € 30.638
<b>Spareinlagen:</b>	T € 15.718
<b>Anlagevermögen:</b>	T € 87.820

## 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	
Dr. Uta Christine Meeder, Dipl. Kauffrau (bis zum 13. Mai 2024)	
Rüdiger Schmitt, Dipl.-Ing.	
Daniela Schwickart, Bachelor in Int. Business	
Harald Thiele, Architekt	
Verena Zimmermann, Master of Science Maschinenbau (seit dem 13. Mai 2024)	

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

**Vorstand:**

Alexander Jung, hauptamtlich  
Sven Landua, nebenamtlich  
Manfred Wolf, nebenamtlich

**Generalversammlung**  
**14. Mai 2025**

## Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei wieder die verschiedenen, umfänglichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die Neubaumaßnahme auf dem Lindenhof. Daneben hat sich der Aufsichtsrat auch mit der Neubesetzung des Vorstands und der Weiterentwicklung der Satzung 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 berichtet der Vorstand regelmäßig in schriftlichen Protokollen über die laufende Geschäftstätigkeit und über die Vorstandssitzungen dem Aufsichtsrat. Im Berichtsjahr fanden 9 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt.

In der letzten Generalversammlung sind die Aufsichtsräte Herr Henning Hoffmann und Stefan Kürschner für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden. Für Frau Dr. Uta Meeder, die zur letzten Generalversammlung auf eigenen Wunsch vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, wurde Frau Verena Zimmermann für die verbleibende Amtszeit von 2 Jahren in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 2024 geleistete engagierte Arbeit aus.

Mannheim, den 22. Januar 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates  
Schwickart, Kürschner, Schmitt

## Lagebericht und Jahresabschluss

### Lagebericht 2024

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG
2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
4. Entwicklung der Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG im Geschäftsjahr 2024
5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
6. Prognosebericht
7. Risiko- und Chancenbericht

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

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

### Bestätigungsvermerk 2024

## 1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Die 1895 gegründete Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG 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. Die Genossenschaft 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. Die Genossenschaft unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## 2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Krieg in Gaza, die Spannungen im südchinesischen Meer sowie die Wahlen in den USA haben sich im Jahr 2024 hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung ausgewirkt. Wie auch im Vorjahr sorgen hohe Energiepreise, der Fachkräftemangel, die impulslose Wirtschaftspolitik der Bundesregierung sowie die stark abnehmende Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft durch hohe Steuern und Abgaben sowie ausufernde Bürokratie für eine schwache Wirtschaftsleistung. Die Hoffnung auf ein Wirtschaftswachstum von 0,3% erfüllte sich nicht. Die deutsche Wirtschaft rutscht weiter in die Rezession, denn das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank auf -0,2%.

Das Wachstum lag bereits im 1. Quartal bei -0,1% gegenüber dem Vorjahr und erreichte im 2. und 3. Quartal seinen negativen Höhepunkt von jeweils -0,3%. Auch im 4. Quartal wird ein Rückgang von -0,1% erwartet. Vor allem die Bruttoanlageinvestitionen verzeichnen einen Rückgang von 2,8%. Dabei sind insbesondere die Bauinvestitionen, allen voran der Wohnungsbau, um 3,5% zurückgegangen. Nur die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen



war mit -5,5% noch schlechter. Auch der private Konsum blieb einem Anstieg von 0,3% schwach trotz abnehmender Teuerung und Lohnerhöhungen. Lediglich die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,6%. Auch die vier Leitzinssenkungen seit Juni 2024 von 4,5% auf 3,15% zeigten noch keine positive Wirkung auf die Konjunktur. Wirtschaftspolitische Impulse gab es kaum, da die Bundesregierung die Situation viel zu spät realisierte und vor allem mit Uneinigkeit überzeugte. Die politische Entwicklung durch die Wahlen bleibt abzuwarten.

Die Exportleistung ging Stand November erneut um 1,3% gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch im Dezember gab es einen weiteren Rückgang von 6,1% gegenüber November. Von der Prognose, dass der Export um 2% steigt, ist die deutsche Wirtschaft weit entfernt. Die Inflationsrate sank auf 2,2% (Vorjahr 5,9%). Der Preisanstieg für Energie und Lebensmittel hat sich verlangsamt. Dafür sind die Preise für Dienstleistungen stark gestiegen. Die Erwartungen für 2025 sind uneinheitlich. Die Bundesbank erwartet eine geringere Inflation in Höhe von 2,0%. Das Ifo-Institut liegt bei 2,3% und die Commerzbank bei 2,5%

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg entwickelte sich im letzten Jahr deutlich schlechter als der Bundesdurchschnitt. In einer letzten Prognose des Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung aus Tübingen aus dem Dezember schrumpft die Wirtschaft um 1,5% und wird nach einer Prognose der LBBW im Jahr 2025 nochmals um 0,7% sinken. Damit befindet sich Baden-Württemberg in einer tiefen Rezession. Die Konjunkturprognose für Deutschland wurde deutlich nach unten korrigiert. Die Bundesregierung senkte Ihre Prognose von 1,1% auf 0,3%. Die Bundesbank geht von einem Wachstum von 0,2% aus. Die Wirtschaftsweisen rechnen mit einem Zuwachs von 0,4%.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2024 mit 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr 45,8 Mio.) erneut einen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Davon waren Stand Oktober 35,234 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Vorjahr 35,117 Mio.). Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg leidet zunehmend unter der schlechten Konjunktur. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg stieg auf 4,3% (Vorjahr 4%), lag damit zwar deutlich unter der Quote von 6,0% (Vorjahr 5,7%) für Deutschland insgesamt, allerdings wird wegen struktureller Probleme mit einer weiteren Erhöhung gerechnet. Die Zahl der Erwerbstätigen lag in Baden-Württemberg bei 6,43 Mio. Beschäftigten.

### 3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2024 ist die Bevölkerung Deutschlands gewachsen und liegt bei 82,6 Mio. (Vorjahr 84,7 Mio.) Menschen. Hauptgrund für den leichten Anstieg ist die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen). Für 2025 wird wieder ein leichter Anstieg erwartet. In Baden-Württemberg lebten 2024 11,1 Mio. Menschen. Bis ins Jahr 2040 soll die Bevölkerung auf 11,4 Mio. ansteigen. Der Stadtkreis Mannheim wies Mitte 2024 eine Bevölkerungszahl von 313.693 aus. Hier wird bis 2042 eine weitere Steigerung auf 338.000 Menschen erwartet.

Im Vorjahresvergleich hat sich der Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmiete um 2,1% und Wohnnebenkosten um 4,6% erhöht. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind um 0,5% gesunken. Es wird erwartet, dass die Energiepreise durch höhere Netzentgelte und einen höheren CO2-Preis wieder steigen. Die Kosten der Energiewende werden weiter steigen und auf die Verbraucher umgelegt. Damit bleiben die Betriebskosten weiter unter Druck.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Mannheim ist gut, aber nicht angespannt. In den anderen großen Städten in Baden-Württemberg insbesondere in Stuttgart und Karlsruhe entwickelte sich die hohe Wohnungsnachfrage in eine Wohnungsnot. Die daraus resultierenden hohen Mietpreise belasten vor allen Menschen mit geringem Einkommen. Die Bauzinsen sind im Zehnjahresbereich auf durchschnittlich 3,0% gesunken.

Die Krise im Bausektor spitzte sich im Jahr 2024 weiter zu. Bis Oktober 2024 gingen die Baugenehmigungen für Wohnungen um 30.6% zurück. Laut Verband der Bauwirtschaft Baden-Württembergs bremsen anhaltend hohe Material- und Energiepreise, gestiegene Zinsen sowie hohe Bauauflagen und eine ausufernde Bürokratie den Wohnungsbau aus. Der Baukostenindex hat sich Stand November zwar nur noch um 3,1% (Vorjahr 4,3%) erhöht, das hat aber bisher keinen positiven Einfluss auf die Bautätigkeit. Der Anstieg der Kosten für Instandhaltungen hat sich auf 3,7% reduziert.

## 4. Entwicklung der Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG im Geschäftsjahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ist unverändert sehr solide.

### Neubauaktivitäten

Das im Geschäftsjahr 2023 trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen und der gravierenden Unsicherheiten im Bereich der Zinsentwicklung und der endgültigen Baukosten begonnene Neubauvorhaben Meeräckerblock können wir voraussichtlich im dritten Quartal 2025 fertigstellen.

### Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2024 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt. Beispielsweise wurden im Geschäftsjahr im Stadtgebiet Käfertal an einem Gebäude umfangreiche Fassaden- und Dachsanierungsarbeiten durchgeführt.

Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2024 die Einzelmodernisierung von Wohnungen. Insgesamt wurden 26 Wohnungen vollständig saniert. In 20 Wohnungen wurden umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der Wohnungswechsel reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von 104 auf 86 im Geschäftsjahr 2024.



Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2023	2024
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.047 T €	1.280 T €
Einzelinstandhaltungen	859 T €	1.016 T €
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.723 T €</u>	<u>1.712 T €</u>
	3.629 T €	4.008 T €
	=====	=====

### Entwicklung der Spareinrichtung

Die Genossenschaft 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.

Im Jahr 2023 erhöhte die Europäische Zentralbank zur Bekämpfung der Inflation mehrfach die Leitzinsen bis auf 4 % im September 2023 und sorgte damit auch an den Geld- und Kapitalmärkten für einen weiteren Zinsanstieg. Im Juni 2024 änderte sich die Zinspolitik, infolgedessen sich die Zinsen wieder schrittweise auf 3 % reduzierten. Diese Zinsentwicklung beeinflusste auch unsere Zinsen für Spareinlagen. In unserer Genossenschaft erhöhte sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr und betrug T€ 15.718 (Vorjahr T€ 14.742).

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

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen auf T€ 13.267 (Vorjahr T€ 12.811). Der Anstieg ist auf höhere Sollmieten in Höhe von T€ 235 sowie auf T€ 213 höher abgerechnete Heiz- und Betriebskosten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9. Damit wurde die Prognose der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2024 nahezu erreicht.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um T€ 712 auf T€ 7.617. Ursächlich hierfür waren die um T€ 379 höheren Instandhaltungskosten sowie die um T€ 336 angestiegenen Betriebskosten, die insbesondere durch gegenüber dem Vorjahr höhere Heizkosten (T€ 310) beeinflusst sind.

Der Personalaufwand erhöhte sich um T€ 167 durch eine Tariflohnerhöhung, allgemeine Lohnerhöhungen sowie der nachfolgebewusst vorübergehenden Verstärkung des Vorstands der Genossenschaft.

Die Abschreibungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 695. In den Vorjahresabschreibungen sind Sonderabschreibungen in Höhen von T€ 693 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um T€ 210 gestiegen. Dies ist auf den allgemeinen Kostenanstieg sowie auf höhere Ausgaben für Gerichts- und Anwaltskosten, die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter und für die EDV zurückzuführen. Darüber hinaus wurden die voraussichtlich zukünftigen begleitenden Aufwendungen für unsere Neubaumaßnahme bereits im Geschäftsjahr berücksichtigt.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig.

Die Zinsaufwendungen stiegen um T€ 153, hauptsächlich aufgrund höherer Sparzinsen, die durch das gestiegene Volumen und die höheren Zinssätze bedingt waren.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.466 und liegt damit fast auf dem Niveau des Vorjahres (T€ 1.431), trotz gestiegener Aufwendungen. Dies ist hauptsächlich auf höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung und geringere Abschreibungen zurückzuführen, die im Vorjahr durch Sondereffekte beeinflusst waren. Der prognostizierte Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr lag bei T€ 1.620.

## **Finanzlage**

Der Mittelzufluss der Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 4.168 wurde vollständig zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verwendet.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 900 setzt sich wie folgt zusammen: Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen für die Neubaumaßnahme Meeräckerblock (T€ 2.000) und den Spareinlagenzugängen (T€ 977) stehen Mittelabflüsse aus planmäßigen Tilgungen (T€ 2.624), gezahlten Dividenden (T€ 192), Zinsen (T€ 954) sowie die Auszahlung von Geschäftsguthaben (T€ 106) gegenüber.

Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres T€ 2.199 (Vorjahr T€ 4.132). Der Genossenschaft stehen zur weiteren Finanzierung des Bauvorhabens Meeräckerblock ausreichende freie Kreditzusagen zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen ungenutzte freie Kontokorrentlinien. Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Liquidität wurden jederzeit erfüllt.

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um T€ 2.087 auf T€ 94.153. Das langfristige Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,3 % an der Bilanzsumme. Der Anstieg des Anlagevermögens um T€ 3.538 ist hauptsächlich auf die Investitionen in Neubau- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen, während planmäßige Abschreibungen von T€ 1.690 gegenläufig wirkten.

Der Rückgang des Umlaufvermögens um T€ 1.451 im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf den Rückgang der liquiden Mittel um T€ 1.934 und den Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um T€ 468 zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um T€ 1.168 auf T€ 35.700 und beträgt 37,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr 37,5 %).

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um T€ 542 ist insbesondere auf im Geschäftsjahr geplante notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen, die erst im Folgejahr durchgeführt werden können (T€ 416).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr Vorjahr um T€ 678. Dies ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.624, denen Darlehensvalutierung in Höhe von T€ 2.000 gegenüberstehen, zurückzuführen. Der Anstieg der Spareinlagen um T€ 977 und der übrigen Verbindlichkeiten um T€ 87 führte insgesamt zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten um T€ 386.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist geordnet, was sich auch in den nachfolgenden finanziellen Leistungsindikatoren wieder spiegelt.

## 6. Finanzielle Leistungsindikatoren

<b>Kennzahlen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Eigenkapitalquote	37,5 %	37,9 %
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	T€ 12.810	T€ 13.267
Gebäudeerhaltungskoeffizient *	38,26 €/ m <sup>2</sup>	40,72 €/ m <sup>2</sup>
Instandhaltungsaufwendungen	T€ 3.629	T€ 4.008
Fluktuationsrate	6,9 %	5,7 %

\*) Instandhaltungsaufwendungen zzgl. aktivierte Modernisierungskosten/  
Wohn- und Nutzfläche. Angabe p.a.

## 7. Prognosebericht

Die Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin schwierig. Die Auswirkungen des wachsenden Protektionismus nicht nur aufgrund der Neuwahlen in den USA, der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die weltweit bestehenden und wachsenden Unsicherheiten auf Grund geopolitischer Spannungen erschweren Prognosen erheblich. Auch in Deutschland gibt es anhaltende Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung der Energiewende, der Auswirkungen der hohen Energiepreise, des Fachkräftemangels und der sinkenden Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft, die eine verlässliche Prognose erschweren. Analysten gehen davon aus, dass infolge der rückläufigen Inflation sowie der schwachen Konjunktur die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Jahr 2025 weiter senkt.

Trotz dieser Unwägbarkeiten beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft für das Jahr 2025 positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes bleibt weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten. Der Neubau des Meeräckerblocks wird fortgesetzt, und wir erwarten die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 31 Wohnungen unterschiedlicher Größe zu Beginn des dritten Quartals 2025. Bereits Mitte des Geschäftsjahres 2025 planen wir, mit den ersten Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt zu beginnen.

Im Frühjahr 2025 werden wir mit der Fertigstellung der vier Dachgeschosswohnungen auch unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Uhlandstraße im Stadtteil Neckarstadt-Ost abschließen.

Zudem werden wir planmäßig die Dächer unserer denkmalgeschützten Gebäude in der Neckarstadt-West instand setzen und im Bestand eine weitere Fassadensanierungen durchführen.

Diese gezielten Maßnahmen führen schrittweise zu einer deutlichen Verjüngung und Qualitätsverbesserung unseres gesamten Wohnungsbestandes. Sie tragen dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen, dem Wettbewerb mit Qualität zu begegnen und Leerstände auch in Zukunft zu vermeiden.

Zudem ermöglicht uns die natürliche Mieterfluktuation, umfangreiche Einzelmodernisierungen durchzuführen, die im bewohnten Zustand nicht möglich wären.

Basierend auf unserer Unternehmensplanung und den zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir einen Jahresüberschuss von T€ 1.045. Das Eigenkapital wird durch diesen positiven Jahresüberschuss und der daraus möglichen Zuführung zu den Rücklagen moderat ansteigen. Die Instandhaltungsaufwendungen werden mit geplanten T€ 4.000 voraussichtlich das Vorjahresniveau erreichen. Nach unserer Mehrjahresplanung wird die Ertragslage weiter belastet insbesondere durch höhere Abschreibungen, steigende Zinsen und höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen. Mieterträge aus der Erstvermietung des ersten Bauabschnitts des Meeräckerblock wirken sich positiv aus.



Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird sich aufgrund der Zunahme der Wohnfläche durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Meeräckerblock und der Dachgeschosswohnungen in der Uhlandstraße auf 36,16 €/m<sup>2</sup> reduzieren. Die Fluktuationsrate wird sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

## 8. 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 derzeit eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und demzufolge es nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt. Ausfallrisiken in den Mieterträgen sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung.

Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen im Prognosezeitraum nicht.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Tilgungsvereinbarungen bis Ende des Jahres 2030 für Darlehen mit einer Restsaldo von insgesamt T€ 1.631 Prolongationen erforderlich. Hieraus ist mit einer nur geringfügigen Erhöhung des Zinsaufwand 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, der offenen Kreditzusagen und der umfangreichen Beleihungsreserven nicht zu befürchten. Ausfall- und Bonitätsrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Der Arbeitsmarkt, besonders für Fachkräfte, bleibt angespannt. Veränderungen im Personalbestand und altersbedingter Personalwechsel stellen eine Herausforderung und einen Risikofaktor dar.

### Nachhaltigkeitsrisiken

Die Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor auf EU-Ebene, die in den Mitgliedstaaten umgesetzt werden müssen, stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen. Zu nennen sind dabei die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Klimaschutzgesetz (KSG) und der EU-Gebäuderichtlinie, die bis Ende 2026 in nationales Recht

umgesetzt werden muss. Diese Vorgaben müssen in der strategischen Gebäudeentwicklung berücksichtigt werden.

Dank der vorausschauenden Geschäfts- und Investitionspolitik der letzten Jahre hat sich der energetische Zustand unseres Gebäudebestands kontinuierlich verbessert. Dadurch können 69 % der Gebäude in die Gebäudeenergieklassen A-C eingestuft werden.

Mit der abschnittswisen Fertigstellung des Neubauprojekt Meeräckerblock erwarten wir, dass sich die Einstufung der Gebäude deutlich zu Gunsten der Gebäudeenergieklasse A verschiebt.

98 % unseres Bestandes werden durch Fernwärme versorgt. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung dieser Objekte erfolgt insofern im Rahmen der Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung. Hierzu liegen Pläne der Stadt Mannheim vor, nach denen die zeitlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung eingehalten werden können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Geldanlagen erfolgen ausschließlich in Fest- und Tagesgeldanlagen. Insgesamt verfolgt die Genossenschaft beim Finanzierungsmanagement eine konservative Risikopolitik, die an Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtet ist.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mannheim, die sich auch in den steigenden Vergleichsmieten laut dem aktuellen Mietspiegel zeigt, bietet gute Chancen für unsere Genossenschaft, jetzt und in Zukunft neue Bauprojekte umzusetzen. Allerdings könnten Unsicherheiten bei den Zinsen und Baupreisen die Kosten für den Bau und die Finanzierung neuer Projekte beeinflussen.

Mannheim, den 21. Januar 2025

Der Vorstand

Alexander Jung

Sven Landua

Manfred Wolf

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.342.738,90		82.003.071,36	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.327,96		39.663,46	
3. Anlagen im Bau	7.264.225,56		2.099.319,22	
4. Bauvorbereitungskosten	139.612,57	87.819.904,99	139.612,57	
		87.819.904,99	84.281.666,61	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Unfertige Leistungen</b>		3.957.560,03	3.489.432,53	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	118.332,45		100.068,10	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.163,34		24.331,73	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	51.874,18	176.369,97	37.627,26	
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.198.813,34	4.132.387,29	

**BILANZSUMME**

**94.152.648,33**

**92.065.513,52**

Passivseite	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	166.320,00		210.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.696.560,00		4.757.760,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.880,00</u>	4.865.760,00	<u>4.320,00</u>
II. Kapitalrücklagen		36.960,00	36.300,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.300.000,00		4.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00			(150.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.375.037,23	30.601.247,92	24.246.621,25
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 8.415,98			(7.237,05)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.120.000,00			(1.080.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.466.051,24		1.430.641,58
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.270.000,00</u>	196.051,24	<u>1.230.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		35.700.019,16	34.532.453,52
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	644.818,00		655.685,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>648.600,00</u>	1.293.418,00	<u>106.980,92</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.323.721,90		38.001.289,89
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	15.718.468,21		14.741.773,89
3. Erhaltene Anzahlungen	3.385.197,21		3.344.090,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.152,76		30.280,35
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	537.343,96		535.714,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>119.138,81</u>	57.127.022,85	<u>87.753,85</u>
davon aus Steuern € 46.295,98			(23.292,40)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		32.188,32	29.491,50
<b>BILANZSUMME</b>		<u><b>94.152.648,33</b></u>	<u><b>92.065.513,52</b></u>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024		2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.266.866,48		12.810.566,83
b) aus Betreuungstätigkeit	5.522,04		4.192,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.938,10	13.283.326,62	12.714,88
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		468.127,50	285.289,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		128.669,52	186.351,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.616.812,57	6.904.520,33
5. <b>Rohergebnis</b>		6.263.311,07	6.394.594,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.021.313,30		875.788,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	166.374,11	1.187.687,41	144.734,43
davon für Altersversorgung € 6.264,30			(4.615,25)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		1.690.348,73	2.385.128,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		666.181,67	456.574,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.371,28	25.228,40
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		966.195,08	812.737,32
11. Ergebnis nach Steuern		1.780.269,46	1.744.859,81
12. Sonstige Steuern		314.218,22	314.218,23
13. <b>Jahresüberschuss</b>		1.466.051,24	1.430.641,58
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.270.000,00	1.230.000,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>196.051,24</b>	<b>200.641,58</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- Umsetzungs-gesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Gesellschaft gem. § 267 HGB.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“ erweitert.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

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. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

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. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; 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 der Projected-Unit-Credit-Methode unter Berücksichtigung der Richttafeln von Heubeck (2018 G) bewertet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Vorjahr 1,83 %) zugrunde gelegt (§253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

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 die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, 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 dargestellt (siehe Anlage I).

### **Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 3.958 (Vorjahr T€ 3.489) 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 (1,90%) und der Bewertung mit dem 7 Jahresdurchschnittszinssatz (1,97%) beträgt T€ -7 (Vorjahr T€ 8).

### **Sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für Instandhaltungskosten (T€ 416), Verpflichtungen gegenüber Dritten (T€ 103) und Archivierungskosten (T€ 47).

### **Verbindlichkeiten**

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

Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	2024	2023
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.378	10.826
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	9.340	3.915
Gesamt:	15.718	14.741

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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Versicherungserstattungen T€ 118 (Vorjahr T€ 140).

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

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

## **E. Sonstige Angaben**

### **1. Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 Arbeitnehmer/ Arbeitnehmerinnen (davon jeweils die Hälfte kaufmännische bzw. technische Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen).



## 2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres		2.648
Zugang an Mitgliedern	72	
Abgang an Mitgliedern	119	
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres		<u>2.601</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 61.200 verringert. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

## 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für aktuelle Baumaßnahmen wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T€ 7.393 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 2024 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/ 54, 70174 Stuttgart

## 6. Mitglieder des Vorstandes:

Alexander Jung  
(Bestellt zum 1. März 2024, eingetragen in das GnR des Amtsgericht  
Mannheim am 13. März 2024)  
Sven Landua  
Manfred Wolf

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralph Puchta, Vorsitzender, Leiter Finanz- und Rechnungswesen  
Stefan Kürschner, stellv. Vorsitzender, Justiziar  
Henning Hoffmann, Personalleiter  
Dr. Uta Christine Meeder, Geschäftsführerin (bis zum 13. Mai 2024)  
Rüdiger Schmitt, Ingenieur  
Daniela Schwickart, Senior Expert Stakeholder Management  
Harald Thiele, Sachgebietsleiter Stadtplanung  
Verena Zimmermann, Master of Science Maschinenbau (seit dem 13. Mai 2024)

### **8. Ergebnisverwendung:**

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.120.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 196.051,24 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 189.676,80
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Folgejahr	€ 6.374,44

Mannheim, den 21. Januar 2025

Der Vorstand

Alexander Jung

Sven Landua

Manfred Wolf

# 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. €	2024 Buchwert 31.12.2023 €	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	129.046.539,99	0,00	0,00	0,00	129.046.539,99	47.043.468,63	1.660.332,46	0,00	48.703.801,09	80.342.738,90	82.003.071,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.115,63	63.680,77	105.526,50	0,00	619.269,95	621.452,17	30.016,27	105.526,50	545.941,94	73.327,96	39.663,46
Anlagen im Bau	4.395.021,69	5.164.906,34	0,00	0,00	9.559.928,03	2.295.702,47	0,00	0,00	2.295.702,47	7.264.225,56	2.099.319,22
Bauvorbereitungskosten	139.612,57	0,00	0,00	0,00	139.612,57	0,00	0,00	0,00	0,00	139.612,57	139.612,57
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>134.389.667,22</b>	<b>5.228.587,11</b>	<b>105.526,50</b>	<b>0,00</b>	<b>139.512.727,83</b>	<b>50.107.998,61</b>	<b>1.690.348,73</b>	<b>105.526,50</b>	<b>51.692.820,84</b>	<b>87.819.904,99</b>	<b>87.739.595,34</b>



## Anlage II

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€		
	€	€	€	€	€	1)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	37.323.721,90	2.682.693,02 (2.665.551,38)	10.485.341,43 (10.441.331,29)	24.153.832,92 (24.894.407,22)	37.321.867,37	GPR	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.385.197,21	3.385.197,21 (3.344.090,23)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	43.152,76	43.152,76 (30.280,35)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	537.343,96	537.343,96 (535.714,37)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	119.138,81	119.138,81 (87.753,85)	0,00	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>41.408.554,64</b>	<b>6.767.525,76</b> (6.663.390,18)	<b>10.485.341,43</b> (10.441.331,29)	<b>24.153.832,92</b> (24.894.407,22)	<b>37.321.867,37</b>		

1) GPR = Grundpfandrecht

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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 Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 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 § 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 dem Unternehmen 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) oder Irrtümern 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 Gesellschaft 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 die 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 § 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, 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 ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 20. Februar 2025

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

Dux  
Wirtschaftsprüfer





**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895