

Berichte & Jahresabschluss

2020

Bericht des Aufsichtsrats
Bericht des Vorstands
Jahresabschluss 2020

Liebe Mitglieder und Freunde der Genossenschaft,

der Aufsichtsrat hat sich in fünf offenen Sitzungen des Gesamtgremiums sowie in vier Arbeitssitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 informiert. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde der Sitzungsturnus gegenüber den Vorjahren eingeschränkt. Es war trotzdem jederzeit gewährleistet, dass der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend informiert werden konnte. Der Vorstand erstattete im Rahmen der Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der Spar- und Bauverein eG in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat auch in schriftlicher Form informiert, etwa über die Quartalsberichte zum Risikomanagement oder die jährliche Übersicht zu den Finanzanlagen/kurzfristigen Geldanlagen von Genossenschaft und Tochter-GmbH.

Der Aufsichtsrat hat sich in 2020 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst. So hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 23.06.2020 erstmalig die Feststellung des Jahresergebnisses beschlossen. Diese Beschlussfassung erfolgt normalerweise in der Vertreterversammlung, die im Geschäftsjahr 2020 pandemiebedingt nicht bis zum 30.06.2020 einberufen werden konnte.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2020 fand am 17.11.2020 erstmals in virtueller Form statt. Im Vorfeld wurden alle Vertreterinnen und Vertreter befragt, ob sie an einer virtuellen Vertreterversammlung teilnehmen können und wollen. Die positiven Rückmeldungen haben mich als Versammlungsleiter sowie den Vorstand überzeugt, dass eine virtuelle Vertreterversammlung erfolgreich abgehalten werden kann. Über die Fa. Conventex wurde die Software Genolive eingesetzt, die

eine einfache Bedienbarkeit und datenschutzkonforme Handhabung ermöglichte. Mit der schriftlichen Einladung zur virtuellen Vertreterversammlung haben Vorstand und Aufsichtsrat umfassende Beschlussvorschläge inklusive entsprechender Begründungen versandt, sodass eine Entscheidungsfindung eines jeden Einzelnen sichergestellt werden konnte. In virtueller Form trug der Vorstand seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2019 vor und gab einen Überblick über die in den ersten Monaten des Jahres 2020 geleistete Arbeit sowie die noch anstehenden Vorhaben. Ebenso wurde über die aktuellen Auswirkungen der Coronapandemie auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft eingegangen. Der Aufsichtsrat erstattete ebenfalls Bericht. Durch die Anwendung eines digitalen Wahlverfahrens wurde die Stimmabgabe und die anschließende Auszählung erleichtert und sorgte für eine hohe Transparenz bzgl. der Abstimmungsergebnisse. Die Damen und Herren der Vertreterversammlung genehmigten den Jahresabschluss 2019 und stimmten der vorgeschlagenen Dividendenauszahlung zu. Die Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

Der Antrag des Aufsichtsrates auf Reduzierung der aktuellen Mitgliederzahl von 15 auf 12 Mandate wurde seitens der Vertreterinnen und Vertreter mehrheitlich angenommen, sodass in den anschließenden Wahlen zum Aufsichtsrat sechs Mandate zur Wahl standen. Die satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Cornelia Harnacke, Margret Veith, Winfried Köhler, Heinz-Josef Kuhn, Michael Langenkämper und Dr. Martin Sprungala stellten sich zur Wiederwahl. Frau Ursula Hötte und Frau Susanne Linnebach schieden auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Satzungsgemäß schied Herr Gerd Rüter aus. Ebenso lagen Bewerbungen weiterer Kandidaten vor. Im Rahmen des Wahlverfahrens wurden von den satzungsgemäß ausgeschiedenen Mitgliedern wiedergewählt: Cornelia Harnacke, Winfried Köhler, Michael Langenkämper und Dr. Martin Sprungala; Frau Cornelia Schulz und Herr Alexander Igel sind neu in den Aufsichtsrat nachgerückt. In der kons-

tituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 04.12.2020 wurden Herr Diplom-Kaufmann Michael Langenkämper als Vorsitzender und Herr Martin Winterkamp als sein Stellvertreter wiedergewählt.

Die vom Vorstand vorgestellte Wirtschafts- und Investitionsplanung für das Budgetjahr 2021 wurde beraten und in der gemeinsamen Sitzung vom 04.12.2020 zusammen mit der mittelfristigen Finanzplanung 2021 – 2025 vom Aufsichtsrat genehmigt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 22.03.2021 wurde seitens des Vorstands aus der laufenden Jahresabschlussprüfung des VdW Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf berichtet. Zwischenergebnisse wurden erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem vom Vorstand erstatteten Bericht über das Geschäftsjahr 2020 an und schlägt der Vertreterversammlung die Annahme des gesamten Rechnungswerks und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses vor.

So haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.648.019,18€ sowohl einen Betrag in Höhe von 470.000€ in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.686.227,74€ in die anderen Ergebnisrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 1.491.791,44€ zur Ausschüttung einer Dividende (4% je Geschäftsanteil) gemäß § 41 der Satzung zu verwenden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstandsmitgliedern aufgrund der erfolgreichen und zielgerichteten Unternehmensführung auch für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre Leistungsbereit-

schaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.



MICHAEL LANGENKÄMPER
Aufsichtsratsvorsitzender

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Genossenschaftsmitglieder und Geschäftspartner,

2020 stand im Fokus der Coronavirus-Pandemie. Rückblickend lässt sich festhalten, dass das Virus das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben geprägt hat.

Als Industrie- und Exportnation wurde Deutschland durch die Schließung innereuropäischer und internationaler Grenzen sowie durch das Herunterfahren ganzer Wirtschaftszweige hart getroffen. In Wirtschaftszweigen wie der Baubranche konnte hingegen unter Auflagen nahezu unverändert weitergearbeitet werden.

Die Krise zeigt, dass die Bauwirtschaft eine Stütze der Konjunktur in Deutschland ist. Der nominale Anteil des Baugewerbes an der Bruttowertschöpfung lag im Jahr 2020 weiterhin bei einem Wert von 6%. Mit Blick auf den Wirtschaftszweig der Immobilienbranche lässt sich feststellen, dass der nominale Anteil an der Bruttowertschöpfung bei 11,1% liegt.

Insbesondere der Wohnungsbau erwies sich 2020 als krisenresistent, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die Baubranche nicht massiv von staatlichen Lockdown-Maßnahmen betroffen war. So konnte die Branche, die von dem Investitionsvolumen bei Modernisierung und Neubau von Wohngebäuden profitiert, ihre Bautätigkeiten unter Hygieneauflagen fortführen. Auch das Handwerk konnte Aufträge in Haushalten weiterhin erfüllen. Nach Berechnungen des DIW Berlin ist das Bauvolumen im Krisenjahr 2020 um 4% gestiegen; für das Jahr 2021 prognostiziert das DIW Berlin ein nominales Plus von knapp 3% und für 2022 von bis zu 5%. Durch umfassende (staatliche) Maßnahmen konnten die Haushaltseinkommen in der Krise stabilisiert werden, wovon der Wohnungsbau profitierte und weiter in der Krise gewachsen ist.

In seiner Jahresstatistik 2019 hat der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) eine Wachstumsprognose des Gesamtvolumens der Investitionsleistungen von 19,0 Mrd. aufgestellt. Das bedeutet ein Plus von 5,9% im Vergleich zum Vorjahr. Ein Anstieg ist ebenfalls für die Investitionen bei

Neubauvorhaben in Höhe von 9,1 Mrd.€ (Steigerung von 14,6% zum Vorjahr) prognostiziert worden. Lediglich bei den Investitionen in den Wohnungsbestand wurde ein leichter Abfall von 10,0 Mrd.€ auf 9,9 Mrd.€ (1,1%) erwartet. Die Erhebungen des DIW Berlin für das Jahr 2020 zeigen, dass die prognostizierte positive Entwicklung eingetreten ist.

Anders als im Frühjahr 2021 befürchtet, ist die Krise in der Wohnungswirtschaft ausgeblieben. Da es zu keinen erheblichen Mietausfällen kam, ist das Investitionsvolumen nicht gesunken. Laut Erhebungen des GdW hat bereits im April 2020 eine Mehrzahl der Unternehmen angegeben, ihre Investitionen bei Neubau (86%) und Instandhaltungsprojekten (77%) sowie bei Maßnahmen energetischer (77%) und sonstiger Modernisierungsmaßnahmen (74%) wie geplant zu tätigen. Im Juni 2020 stiegen diese Zahlen zusätzlich auf bis zu 92%.

Nach Angaben des GdW kam es in den Monaten April bis Juni lediglich in 0,62% der Mietverhältnisse seiner Mitglieder und Regionalverbände zu Zahlungsausfällen; Stundungsanträge wurden in 0,33% aller Mietverhältnisse gestellt. Dieser positive Trend hat sich im weiteren Verlauf des Jahres fortgesetzt.

Bei der Spar- und Bauverein eG zeigen sich krisenbedingte dauerhafte Einnahmeeinbußen ausschließlich im Rahmen von Gewerbemietverhältnissen. Bei einem Bestand von 82 Gewerbemieteinheiten kam es im Geschäftsjahr 2020 lediglich bei sechs Gewerbemietverhältnissen zu dauerhaften Mieteinbußen. Im Rahmen der bestehenden Wohnungsmietverhältnisse sind keine dauerhaften Einbußen zu verzeichnen. In diesem Segment sind jedoch in Einzelfällen Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen worden. Der Anteil der Gewerbemietverhältnisse bei der Spar- und Bauverein eG am Gesamtvermietungsvolumen liegt lediglich bei ca. 0,6%, sodass Mietausfälle in dieser Sparte im Hinblick auf das Gesamtvolumen der Mieterträge wirtschaftlich von eher untergeordneter Bedeutung sind.

Die Bundesregierung hat mit staatlichen Maßnahmen und Unterstützungsleistungen wie dem Kurzarbeitergeld, Liquiditätshilfen für Selbstständige und dem erleichterten Bezug von Wohngeld sowie dem Bezug von Grundsicherungsleistungen mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft und dem vorübergehenden Verzicht u. a. der Prüfung der Vermögen dafür gesorgt, dass sich etwaige coronabedingte Einkommenseinbußen in 2020 nicht auf die monatlichen Mietzahlungsverpflichtungen auswirken.

In Dortmund mit einer bereits vor der Krise hohen Arbeitslosenquote hat die Pandemie den Arbeitsmarkt hart getroffen. So stieg die Anzahl der Arbeitslosen im April 2020 auf 34.450 Personen, was einer Quote von 11,2% entspricht. Zum Vormonat bedeutete dies eine Steigung von 2.746 Personen, mithin eine Steigungsquote von 8,4%.

Im Dezember 2020 lag die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Beginn der Krise nahezu unverändert bei 11,5%. Einen exponentiellen Anstieg erfuhr in Dortmund der Anteil von Beziehern von Kurzarbeitergeld. Ob sich diese wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sowie die gesamtwirtschaftlichen Folgen negativ auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau in Deutschland auswirken, kann aktuell nicht gesagt werden. Die Zahlen des DIW Berlin stimmen jedoch positiv.

Nach einem stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen seit 2014 ist die Bevölkerung der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2020 im Jahr 2020 um 442 Einwohner zurückgegangen. Mit einem Zuzug von 27.524 neuen Einwohnern und einem Wegzug von 26.455 Personen weist Dortmund jedoch nach wie vor eine positive Außenwanderungsquote von 1.069 neuen Bewohnern auf. Dortmund ist als eine der großen Metropolstädte des Ruhrgebiets weiterhin als Wohnort begehrt und nachgefragt.

Der Durchschnitt der Angebotsmieten lag im Jahr 2019 bei Neubauwohnungen im Mittel bei 10,89€/m², bei den Bestandswohnungen bei 7,25€/m². Den Durchschnitt der Angebotsmieten 2020 wird die Stadt Dortmund im Wohnungsmarktbericht im Herbst 2021 veröffentlichen. Ob auch 2020 die Höhe der mittleren Angebotsmieten im deutschlandweiten Vergleich noch leicht unterdurchschnittlich ausgefallen ist, wird sich ebenfalls dem städtischen Wohnungsmarktbericht 2020 entnehmen lassen.

Obwohl das Jahr 2020 nachhaltig von der Pandemie geprägt war, zeigen die zuvor aufgezeigten Entwicklungen, dass eine Krise keinen Stillstand bedeutet. So wurde noch im Dezember 2020 die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) verabschiedet, welche zum 01.01.2021 in Kraft getreten ist. In die Novelle hat auch der sogenannte „Quartiersansatz“, für den sich GdW und Deutscher Mieterbund (DMB) gemeinsam ausgesprochen hatten, Einzug gefunden. Der sogenannte Mieterstrom musste nach dem alten EEG innerhalb desselben Gebäudes oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht werden, was mit dem EEG 2021 nunmehr auch auf dasselbe Quartier ausgeweitet wurde. Die Problematik der Gewerbesteuerpflichtigkeit von Wohnungsunternehmen, die ihren Wohnungsbestand mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ausstatten, wurde von der Politik zwar bereits gesehen, hat jedoch in die aktuelle Novelle des EEG 2021 noch keinen Einzug gefunden. Die Politik hat bereits signalisiert, dass das erkannte Problem behoben wird. Aktuell sind noch nicht alle Details der Umsetzung geklärt. Es bleibt abzuwarten, wann das EEG für die Wohnungswirtschaft eine wirtschaftliche gesetzliche Grundlage bilden kann, um aktiv am Ausbau der erneuerbaren Energien mitzuwirken und einen weiteren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in Deutschland und Dortmund zu leisten.



FRANZ-BERND GROßE-WILDE
Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE
Stellvertretender Vorsitzender



MARTIN TROCKELS
Mitglied des Vorstands

Sparbau in Zahlen

Spar- und Bauverein eG auf einen Blick

Angaben in Mio. €

	2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	392,5	411,6	445,9	483,2	497,0
Anlagevermögen	355,7	376,5	406,5	432,0	456,3
Geschäftsguthaben	37,2	37,6	37,9	38,3	38,8
Eigenkapital gesamt	84,6	87,4	90,4	93,7	97,4
Spareinlagen / Sparbriefe	100,4	95,2	92,5	92,3	92,2
Umsatzerlöse	57,9	58,0	59,8	61,2	63,0
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	28,9	32,7	33,7	33,2	35,5
Leistungen für Neubautätigkeit	8,0	11,9	20,0	15,8	15,9

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.580	1.579	1.598	1.617	1.619
Eigene Wohnungen	11.579	11.577	11.638	11.660	11.724
Eigene gewerbliche Einheiten	83	83	82	82	81
Garagen zzgl. Stellplätze	2.490	2.474	2.575	2.542	2.711
Zahl der Mitglieder	19.820	20.159	20.448	20.814	21.032
Zahl der Anteile	28.844	29.074	29.028	29.202	29.322
Zahl der Mitarbeiter	112	117	119	126	128
Zahl der Auszubildenden	8	8	9	9	9

Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf einen Blick

Angaben in Tsd. €

	2016	2017	2018	2019	2020
Leistungen für Modernisierung	463,5	178,0	657,2	0	0
Leistungen für Instandhaltung	93,4	98,8	91,2	155,3	118,1
SUMME	556,9	276,8	748,4	155,3	118,1

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	23	23	23	23	23
Eigene Wohnungen	150	150	150	150	150
Eigene gewerbliche Einheiten	1	1	1	1	1
Garagen zzgl. Stellplätze	19	19	19	19	19

Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2020 liegt mit 4.648.019,18€ (Vorjahr 4.419.077,41€) deutlich über der Planrechnung.

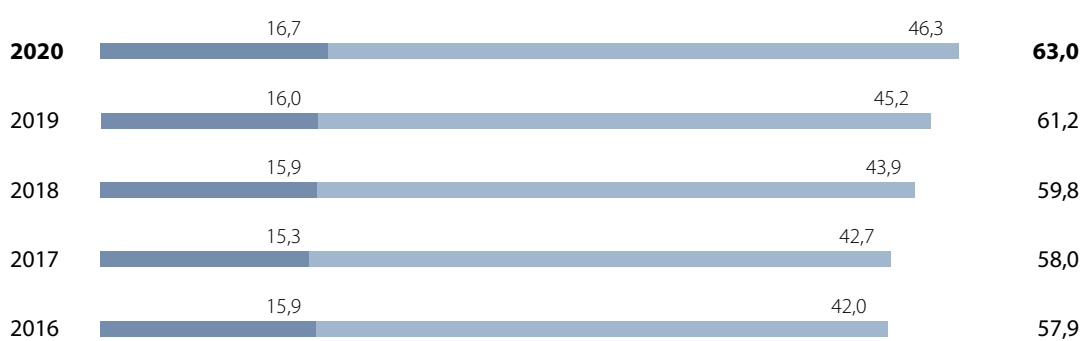
Ergebnisentwicklung Jahresüberschuss 2020 / 2019

in €



Geschäftsentwicklung im Rückblick Umsatzerlöse 2016 – 2020

in Mio. €



■ Umlageerlöse

■ Sollmieten gesamt

Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen

1. Nachhaltige Portfoliostrategie

Investitionsübersicht eG 2016 – 2020

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Dortmund sowie die weitere Wertentwicklung und -stabilisierung des Wohnungsbestandes sind

bedeutsame Gründe für die Investitionsstrategie der Genossenschaft. Die Investitionsvolumina verteilen sich auf die folgenden Leistungsbereiche:

Investitionsübersicht

in €

Leistung	2016	2017	2018	2019	2020
Laufende Instandhaltung	6.418.156	6.884.737	7.520.536	7.965.403	7.156.599
Wohnungswechsel (inkl. Badmodernisierung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen)	7.428.770	9.058.251	9.053.146	10.013.920	10.891.721
Zwischensumme	13.846.926	15.942.988	16.573.682	17.979.323	18.048.320
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	0	0	1.073.353	295.252	114.341
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Wohnungen)	1.613.842	1.770.375	3.153.757	1.273.668	964.534
Großmodernisierungen	13.460.690	14.951.643	12.941.138	13.685.852	16.400.516
Summe Instandhaltung und Modernisierung	28.921.457	32.665.006	33.741.930	33.234.095	35.527.711
Neubautätigkeit	8.023.753	11.940.568	20.049.065	15.753.028	15.885.257
Investitionen insgesamt	36.945.210	44.605.574	53.790.995	48.987.123	51.412.968

2. Neubau & Development

Die Genossenschaft versteht die Schaffung neuen Wohnraums für seine Mitglieder als wesentlichen Bestandteil der strategischen Portfolioerweiterung.

Folgende Neubaumaßnahmen konnten im Berichtsjahr 2020 weitgehend fertiggestellt und bezogen werden:

Bezugsfertigstellungen in 2020

PROJEKT TEIGELBRAND * 61, 65

Anzahl Wohnungen	64
Wohnungstyp	Wohnungen im Mehrfamilienhaus
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	56
Wohnfläche (m ²)	4.608,32
Mittlere Bezugsfertigkeit	16.09.2020
Investitionsvolumen gesamt (€)	13.400.000,00
Sollmieten Wohnungen monatlich (€)	24.417,73
Grundmiete durchschnittlich (€)	5,30

* Preisgebundene Maßnahme

Laufende Neubaumaßnahmen in 2020

PROJEKT KÖNIGSWALL *

Anzahl Wohnungen	36
Wohnungstyp	Wohnungen im Mehrfamilienhaus
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	60
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Gewerbefläche (m ²)	1.434,44
Wohnfläche (m ²)	3.027,29
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	01.07.2021
Investitionsvolumen gesamt (€)	18.500.000,00
Sollmieten Wohnungen monatlich (€)	28.365,71
Grundmiete Wohnung durchschnittlich (€)	9,37
Sollmieten Gewerbeflächen (€)	20.082,16
Grundmiete Gewerbe durchschnittlich (€)	14,00

* frei finanzierte Maßnahme

Grundstückswirtschaft

Der mit der Stadt Dortmund geschlossene Kaufvertrag zum Grundstück Adlerstraße 44 wurde planmäßig im Berichtsjahr so weit vollzogen, dass der Besitzübergang in 2020 und die Eigentumsumschreibung in 2021 erfolgt sind. Im Berichtsjahr erhöhte sich der Bestand an bebauten Grundstücken entsprechend um 4.524 m².

Die bebauten Grundstücksflächen haben sich von 1.026.639 m² in 2019 auf 1.031.163 m² in 2020 erhöht. Die Flächen unbebauter Grundstücke (einschließlich Spielplätze, Straßenflächen) sind mit 55.512 m² ebenso unverändert geblieben wie die Anzahl an Mietwohngrundstücken im Erbbaurecht mit 238.186 m² und die für Verwaltungsgebäude ausgewiesenen Flächen mit 410 m².

Grundstücksbestand *

in m²

	31.12.2019	31.12.2020
Bebaute Grundstücke	1.026.639	1.031.163
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	55.512	55.512
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	238.186	238.186
SUMMEN	1.320.747	1.325.271

* Mit Stichtag zum 31.12.2020

Grundstücksankäufe

Neben der unter „Grundstückswirtschaft“ ausgewiesenen Bestandsveränderung sind in 2019 und in 2020 weitere Grundstückskaufverträge geschlossen worden.

Diese werden aber erst in 2021 zu Besitzwechseln und Eigentumsübertragungen führen. Folgende Grundstückskaufverträge sind im Wesentlichen geschlossen worden:

Zillestraße in Dortmund

In 2021 wird die Abwicklung des am 16.05.2019 geschlossenen Kaufvertrages erfolgen. Das Kaufgrundstück hat eine Fläche von ca. 5.879 m². Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 1.520.544,21 €.

Liboristraße 35 in Dortmund

Am 17.12.2020 erfolgte die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages. Der Kaufpreis für das 361 m² große Grundstück beläuft sich auf 710.000,00 €. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bestehend aus vier Wohnungen bebaut. Das Objekt wird in den Bestand der Genossenschaft übergehen. Die Vertragsabwicklung erfolgt in 2021.

Schüruferstraße 113 in Dortmund

Der Kaufvertrag zu dem bebauten Grundstück mit einer Größe vom 3.671 m² ist am 09.03.2020 beurkundet worden. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 950.000,00 €. Der Vollzug des Erwerbs erfolgt in 2021. Das Grundstück soll mittelfristig einer Neubebauung im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück Schüruferstraße 119 zugeführt werden. Die diesbezüglichen Planungen sind für 2021 angedacht.

3. Modernisierung & Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden 16.400.516,00€ in die Großmodernisierung von mehr als 32 Bestandsgebäuden investiert. Hinzu kommen rund zehn Sondermaßnahmen und Alternativprojekte, die in verschiedenen Stadtteilen für 1.078.875€ (114.341€ für Gewerbe und 964.534€ für Wohnungen) realisiert worden sind. Insgesamt wurden vier Großmodernisierungen durchgeführt, deren Maßnahmenkonzepte einerseits die Wohnqualität steigern und andererseits nachhaltige Energieeinsparungen ermöglichen sollen.

Unionviertel

Energetische Maßnahmen wie die Dämmung der Dachböden und der Einbau neuer Fenster wurden durchgeführt. Videosprechanlagen und Vorstellbalkone wurden montiert und neue Fahrrad- und Mülleinhausungen mit Gründächern umgesetzt. Mit dem Ziel, das äußere Erscheinungsbild aufzuwerten, wurden Fassadengestaltungen realisiert.

Dortmund-Hostedde

Neben der energetischen Optimierung gemäß den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 115 wurden

einige Objekte erstmalig aufgestockt. Hierdurch sind acht neue Wohnungen entstanden. Bei den Bestandswohnungen wurden die vorhandenen Loggien durch Vorstellbalkone erweitert. Um den Quartiersgedanken zu verstärken, wurde das Quartier „Bergmanns Wiesen“ benannt.

Dortmunder Nordstadt

Der Wohnungsbestand in der Dortmunder Nordstadt erhielt im Berichtsjahr 2020 eine energetische und technische Modernisierung. Die Außenanlagen an der Vorderfront der Objekte wurden von einem Fachplaner konzipiert und umgesetzt. Die Neugestaltung der Fassaden rundete das äußere Erscheinungsbild ab.

Hauptverwaltung Spar- und Bauverein eG

2020 wurde mit dem Umbau der Hauptverwaltung begonnen. Zu Beginn der Maßnahme wurde eine Einheit im Erdgeschoss umgebaut und im Dezember 2020 fertiggestellt sowie bezogen.

4. Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG im Berichtsjahr 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31.12.2020 betrifft mit 9.902 Wohneinheiten (84,5%) frei finanzierte Wohnungen und mit 1.822 Wohneinheiten (15,5%) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Wohnungsbestand

	Wohnungen / Häuser	Garagen und Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten
Stand 31.12.2019	11.660 / 1.617	2.567	82
Zugang 2020	67 / 2	145	1
Abgang 2020	3 / 0	1	2
Stand 31.12.2020	11.724 / 1.619	2.711	81
Flächen (m ²) 31.12.2020	750.760,45	37.432,40	18.774,41

5. Vermietung

Die Vermietungssituation im Berichtsjahr zeichnet sich durch einen stabilen Nachfrageüberhang sowie die Vollvermietung des Wohnungsbestands aus. Die Leerstandsquote konnte mit 0,14% bzw. 16 nicht weitervermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag 2020 im Vergleich zum Vorjahr (Leerstandsquote 0,8% bzw. 30 nicht vermieteten Wohnungen) nochmals gesenkt werden.

Die Fluktuationsquote belief sich auf 6,24% bzw. 731 Nutzerwechsel im Jahresverlauf 2020 und entsprach damit in etwa dem Vorjahresniveau (Fluktuationsquote von 6,5% bei 757 Nutzerwechseln). Bei 12,3%

der Kündigungen (bzw. 90 Nutzerwechsel) handelte es sich zudem um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands.

Die Durchschnittsmiete belief sich auf 4,88€ je m² gegenüber 4,79€ im Vorjahr. Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist Beleg der moderaten Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt. Mit insgesamt 176.006,91€ blieben die Forderungen aus Vermietung trotz Coronavirus-Pandemie konstant (Vorjahr: 175.848,71€).

6. Interne Organisation & Digitalisierung

Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse

Die Spar- und Bauverein eG verfolgt das Ziel, Prozesse weiter zu optimieren und das gesamte Unternehmen digitaler aufzustellen. Als Folge der IT-Umstellung auf das ERP-System Wodis Sigma im Jahr 2019 sowie weiterer Softwareimplementierungen wurde 2020 der Fokus auf die Prozessoptimierung nebst Prozessdokumentation gelegt. Viele Prozesse wurden auf Grundlage des Aktivitätenmanagements in Wodis Sigma optimiert und neu gefasst.

Zudem wurden Prozesse wie die Wohnungsvorabnahme, Wohnungsendabnahme und Wohnungsübergabe, die Anmahnung offener Aufträge, die Freischaltung und Abrechnung des Kabelanschlusses, der Empfang und Telefondienst im technischen Gebäudemanagement,

die Vergabe und Abrechnung von digitalen Aufträgen oder das Eskalationsmanagement neu definiert und optimiert. Zu diesem Zweck wurde das „Sparbau Serviceportal“ weiterentwickelt. Die Anzahl von Portalnutzern konnte um 303,69% von 840 auf 3.391 Portalnutzer in 2020 gesteigert werden. Im Berichtsjahr wurden mehr als 1.631 Meldungen, die über das CRM-Portal eingegangen sind, bearbeitet.

Weitere Maßnahmen zur Digitalisierung der Kernprozesse wurden im Rahmen der Umstellung auf das Bestandsmanagementsystem IGISsix, dem Fuhrparkmanagement, dem Bauplanungs- und Kommunikationsstool sowie dem bereits laufenden Grundrissprojekt umgesetzt.

7. Spareinrichtung & Mitgliederverwaltung

Spareinrichtung

In Deutschland betreiben insgesamt 47 Wohnungsgenossenschaften eine eigene Spareinrichtung. Aus diesem Kreise zählt die Spar- und Bauverein eG unverändert zu den größten und ältesten Instituten.

Trotz anhaltender Niedrigzinsphase konnte der Bestand an Sparvolumina 2020 auf einem nahezu konstanten Niveau gehalten werden. Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein Gesamteinlagenbestand von 92.240.752 € (Vorjahr: 92.335.196 €). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen sind auf 0,51 % (0,53 % in 2019) weiter gesunken. Damit konnte die Rentabilität des Geschäftszweiges gewährleistet werden.

Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt.

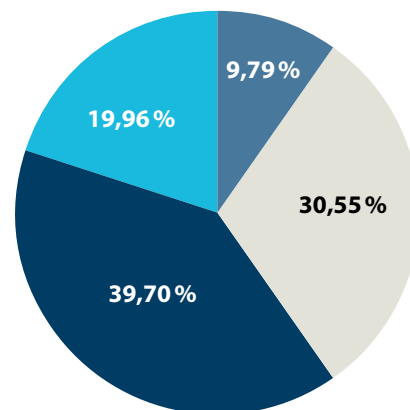
Die Spar- und Bauverein eG ist Mitglied im Beirat des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen in Wohnungsgenossenschaften, errichtet vom GdW. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, steht dem steuernden und überwachenden Beirat als Vorsitzender vor.

Mitgliederverwaltung

Zur Entwicklung der Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2020 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang. Das folgende Diagramm stellt die Altersstruktur der Mitglieder dar:

Altersstruktur der Mitglieder

■	Bis einschließlich 29 Jahre	2.058
■	Bis einschließlich 49 Jahre	6.426
■	Bis einschließlich 69 Jahre	8.349
■	70 Jahre und älter	4.199



Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 218 auf insgesamt 21.032 erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder liegt bei 54,2 Jahren (Vorjahr 54,6 Jahre).

8. Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren werden häufig zu Betriebsvergleichen innerhalb der Branche herangezogen und sind Ausdruck von Leistungsfähigkeit und Ertrags-

kraft der berichtenden Unternehmen. Für die Spar- und Bauverein eG ergeben sich zum Stichtag 31.12.2020 folgende ausgewählte Kenngrößen:

Kenngröße	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	2,0%	2,0%	2,3%
Eigenkapitalrentabilität	4,8%	4,7%	5,2%
Cash Flow	16.587€	16.069€	14.542€
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnung	4,88€/m ² /Monat	4,79€/m ² /Monat	4,66€/m ² /Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,14%	0,26%	0,42%
Fluktuationsquote	6,2%	6,5%	6,4%
Modernisierung/Instandhaltung	44,03€/m ² /p.a.	43,23€/m ² /p.a.	42,31€/m ² /p.a.
Eigenkapitalquote	19,1%	18,9%	19,7%

Bezüglich der Angaben zu „nichtfinanziellen Leistungsindikatoren“, die gemäß § 289 Abs. 3 HGB von großen Unternehmen i. S. v. § 267 Abs. 3 HGB zu dokumentieren sind, verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Geschäftsentwicklung.

Darstellung der Lage

Ertragslage

2020 wurde ein über dem Plan liegendes Ergebnis in Höhe von 4.648.019,18 € (Vorjahr 4.419.077,41 €) erzielt.

Die strategische Zielsetzung, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, der sowohl Ausdruck der Wohnwert-erhaltung und -verbesserung bei moderaten Mietpreis-anpassungen als auch Grundlage für eine ausreichende Rücklagendotierung zur Eigenkapitalstärkung ist, wurde erreicht. Das hohe Investitionsvolumen 2020

zeigt zugleich, dass es um wirtschaftliche Optimierung und nicht um kurzfristige Gewinnmaximierung geht. Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei zugleich hoher Investitions-tätigkeit.

Das Betriebsergebnis von 5.423 € (Vorjahr 5.236 €) ist Resultat des guten Geschäftsverlaufs 2020.

	2020		2019		Veränderung Tsd.€
	Tsd.€	%	Tsd.€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
aus der Hausbewirtschaftung	63.794	91,6	61.570	91,0	2.224
aus Betreuungstätigkeit	9	0,0	11	0,0	-2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.282	3,3	3.192	4,7	-910
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.931	2,8	1.705	2,5	226
Gesamtleistung	68.016	97,7	66.478	98,2	1.538
Andere betriebliche Erträge	1.664	2,3	1.204	1,8	460
Betriebsleistung	69.680	100,0	67.682	100,0	1.998
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.598	45,3	29.940	44,2	1.658
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.175	3,1	3.119	4,6	-944
Personalaufwand	8.753	12,6	8.422	12,4	331
Abschreibungen	11.234	16,1	10.791	15,9	443
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.029	4,3	2.872	4,2	157
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.326	7,7	5.237	7,8	89
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	2.142	3,1	2.065	3,1	77
Aufwendungen für die Betriebsleistung	64.257	92,2	62.446	92,2	1.811
BETRIEBSERGEBNIS	5.423	7,8	5.236	7,8	187

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag wurde – wie in den Vorjahren – im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt.

Das im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten, bei gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Sachanlagen.

Angesichts der stabilen Vollvermietung sind Erlöschmälerungen aus Vermietung nur von untergeordneter Bedeutung für den Jahresabschluss.

Die Weiterrechnung im Zahlenwerk führt zu einem über Planrechnung liegenden Jahresüberschuss 2020 von 4.648 € (Vorjahr 4.419 €).

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur gliedert sich wie folgt:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.138	0,2	1.282	0,3	- 144
Sachanlagen	447.160	90,0	421.648	87,3	25.512
Finanzanlagen	8.030	1,6	9.052	1,9	- 1.022
	456.328	91,8	431.982	89,5	24.346
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten lang- und mittelfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen	5.989	1,2	3.814	0,8	2.175
Forderungen	21	0,0	50	0,0	- 29
Bausparguthaben	1.700	0,4	1.684	0,3	16
	7.710	1,6	5.548	1,1	2.162
kurzfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen, Vorräte	17.537	3,5	16.659	3,4	878
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	3.648	0,7	3.038	0,6	610
Flüssige Mittel	11.733	2,4	25.924	5,4	- 14.191
	32.918	6,6	45.621	9,4	- 12.703
GESAMTVERMÖGEN	496.956	100,0	483.151	100	13.805

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung Tsd.€
	Tsd.€	%	Tsd.€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	37.818	7,6	37.295	0,3	523
Ergebnisrücklagen	57.123	11,5	53.967	1,9	3.156
	94.941	19,1	91.262	89,5	3.679
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder u. a.	929	0,2	992	0,8	-63
Dividende	1.492	0,3	1.464	0,3	28
	2.421	0,5	2.456	1,1	-35
Fremdkapital					
langfristig einschließlich					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Rückstellungen	12.131	2,4	11.296	2,3	835
Verbindlichkeiten					
Dauerfinanzierungsmittel	257.354	51,8	253.026	52,4	4.328
Spareinlagen/Sparbriefe	81.170	16,3	77.671	16,1	3.499
Erhaltene Anzahlungen	4.934	1,0	3.563	0,7	1.371
Rechnungsabgrenzungsposten	2.790	0,6	1.345	0,3	1.445
	358.379	72,1	346.901	71,8	11.478
kurzfristig					
Rückstellungen	2.643	0,5	2.687	0,6	-44
Spareinlagen/Sparbriefe	11.071	2,2	14.664	3,0	-3.593
Erhaltene Anzahlungen	17.883	3,6	17.546	3,6	337
übrige Verbindlichkeiten	9.618	2,0	7.635	1,6	1.983
	41.215	8,3	42.532	8,8	-1.317
GESAMTKAPITAL	496.956	100,0	483.151	100,0	13.805

Im Vorjahresvergleich ist die Bilanzsumme auf der Aktivseite, insbesondere aufgrund der umfangreichen Investitionen in Neubau und Modernisierung, bei gleichzeitigem Rückgang der kurzfristigen flüssigen Mittel um insgesamt 13.805 € (2,9%) angestiegen. Die entsprechende Erhöhung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die weitere Einstellung aus dem Jahres-

überschuss in Ergebnisrücklagen zurückzuführen. Wir weisen als Besonderheit gegenüber Wohnungsunternehmen ohne Spareinrichtung darauf hin, dass das Sparvolumen von 92,2 Mio. € im Rahmen des Kapitalaufbaus im Fremdkapital enthalten ist.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität, um den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Dies belegt unter anderem die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020:

Danach ergeben sich ein Cashflow in Höhe von 16.587 € (Vorjahr 16.069 €) und ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31.12.2020 von 13.433 € (Vorjahr 27.608 €).

Darüber hinaus werden kurzfristig liquidierbare Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 2.512 € (Vorjahr 3.041 €) gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2021 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Risikobericht

Auf Basis der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)“ sowie den ergänzenden BAIT („Bankaufsichtliche Anforderungen

an die IT“) wurde das Risikomanagementsystem der Genossenschaft im Berichtsjahr fortlaufend erweitert und an die nachhaltige Unternehmensentwicklung angepasst.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Spar- und Bauverein eG ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmensführung.

Kennzeichnend für die bei der Genossenschaft gelebte Risikokultur ist ein Risikobewusstsein auf allen Unternehmensebenen sowie ein transparenter und offener Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Genossenschaft und ihrer Organe.

Im Rahmen der mindestens quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Risikopotenziale in

den Unternehmensbereichen identifiziert; neben den bereits bekannten Risikopotenzialen wurden insbesondere die im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie möglichen Risikoszenarien analysiert und angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung definiert.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31.12.2020, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist.

Interne Revision

Primäre Zielsetzung der Internen Revision im Berichtsjahr war es, mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und mögliche Optimierungspotenziale aufzuzeigen, die zur Schaffung von Mehrwerten und damit auch zur Sicherung des genossenschaftseigenen Vermögens beitragen.

Auf Basis einer unternehmensweiten risikoorientierten Prüfungsplanung wurden thematische Schwerpunkte

gesetzt, die durch Funktions- und Systemprüfungen in ausgewählten Unternehmensbereichen konkretisiert wurden.

Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit der Internen Revision im Berichtsjahr, dass den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen entsprochen wurde; die Funktionsfähigkeit der Geschäfts- und Überwachungsprozesse wurde ebenso wie die Angemessenheit der Arbeitsmethoden bestätigt.

Compliance-Management-System

Das Compliance-Management-System der Genossenschaft wurde kontinuierlich gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen weiterentwickelt.

Unter Compliance Management versteht die Genossenschaft die Gesamtheit aller Maßnahmen, Strukturen und Prozesse, die erforderlich sind, um das rechts- und regelkonforme Verhalten der Spar- und Bauverein eG, ihrer Organe und ihrer Mitarbeiter*Innen dauerhaft zu gewährleisten.

Die Geschäftsprozesse wurden im Berichtsjahr fortlaufend hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den ge-

setzlichen, aufsichtsrechtlichen und satzungsmäßigen Vorgaben sowie den vertraglichen und internen Regelungen untersucht; bei Bedarf wurde das genossenschaftseigene Organisationshandbuch aktualisiert bzw. ergänzt.

Im Rahmen von Compliance-Prüfungen konnte bestätigt werden, dass das bestehende Regelwerk ein rechts- und regelkonformes Verhalten der Spar- und Bauverein eG, ihrer Organe und Mitarbeiter gewährleistet, sodass materielle und immaterielle Vermögensschäden für die Genossenschaft vermieden werden.

Corporate Governance

Die wertorientierte und nachhaltig an der Mitgliederförderung ausgerichtete, verantwortungsvolle Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate Governance) ist für die Spar- und Bauverein eG ebenfalls nach wie vor von besonderer Bedeutung und unverzichtbar für

die genossenschaftliche Aufgabenerfüllung. Die Zusammenarbeit zwischen Organen und Mitarbeiter der Genossenschaft ist daher von einem engen und vertrauensvollen Miteinander geprägt.

Chancen der künftigen Entwicklung

Das Coronavirus hat Ende 2020 wieder an Fahrt aufgenommen. Die Chancen der Strategieumsetzung der Genossenschaft hängen daher weiter entscheidend davon ab, in welchem Ausmaß sich die Rahmenbedingungen in der Wirtschaft und der Branche verändern.

Die Unternehmen sind im Umgang mit Homeoffice und mobilem Arbeiten routinierter geworden, haben Kernprozesse der Arbeit flexibilisiert und Videokonferenzlösungen sowie Telefonkonferenzen in den Berufsalltag integriert. Hieraus werden sich zukünftig positive Effekte auf die Arbeit und die gesamte Aufbau- und Ablauforganisation ergeben.

Gesellschaftliche Tugenden wie Respekt, Wertschätzung und Bescheidenheit rücken dadurch stärker in den Fokus. Das Miteinander in den Wohngebieten und Quartieren führt zu reibungsloseren Verhältnissen zwischen Mitgliedern und Mitarbeitern. Unabhängig von Corona sind der Trend zur Reurbanisierung, eine positive Standortentwicklung und zeitgemäße Wohngebäude maßgebliche Bedingungen für die Vollvermietung und damit der Gesamtperformance der Genossenschaft.

Die stetig weiterentwickelnde Professionalisierung der Wohnungsbewirtschaftung wird durch die vorteilhaften Bedingungen an den Kapitalmärkten begünstigt. Dies stärkt die nachhaltige Wirtschaftskraft und Rentabilität des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft.

Zudem versprechen die umgesetzten Digitalisierungsmaßnahmen in Bezug auf Datenhaltung, Schnittstellenoffenheit und dem Einsatz neuer digitaler Kommunikationsinstrumente weitere Optimierungen der Kerngeschäftsprozesse bis hin zur Möglichkeit, neue Geschäftsfelder in das Tätigkeitsspektrum der Genossenschaft zu integrieren. Die Neubautätigkeit im Mittelfristzeitraum, Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und das ganzheitliche Quartiersmanagement werden positive Effekte auf die Mitgliederentwicklung haben.

Aus der Anreicherung der Wohnangebotspalette ergibt sich die Chance, die Zusammensetzung der Mitgliederstruktur positiv zu beeinflussen. Der mit der Investitionstätigkeit sowie der Professionalisierung des Geschäftsbetriebs verbundene Kompetenzgewinn wird auf die Performance in anderen Geschäftsfeldern gewinnbringend ausstrahlen.

Der jährliche Anstieg des durchschnittlichen Mietniveaus in der Stadt Dortmund sowie die Neufassung des qualifizierten Mietspiegels (2021–2022) sichern auch der Genossenschaft eine nachhaltige Ertragslage, selbst wenn mögliche Mieterhöhungsspielräume bei der Spar- und Bauverein eG auch zukünftig nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die laut Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gesondert auszuführenden bestandsgefährdenden Risiken liegen nicht vor. Noch nicht hinreichend greifbar sind mögliche wirtschaftliche Risiken, die sich aus der weiterhin besorgniserregenden und anhaltenden Coronavirus-Pandemie ergeben könnten. Losgelöst von gesundheitlichen Gefahren

für Belegschaft, Gremienmitglieder, Geschäftspartner und Genossenschaftsmitglieder, stellt sich auch ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie die Frage der wirtschaftlichen Folgen aus möglichen Ertragseinbußen (fehlende Miet- und Betriebskostenzahlungen), möglichen Geschäftsprozessverzögerungen (Bautätigkeit von Neubau und Bestand, längere Leerstandsphasen) so-

wie Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmendaten (Rezessionsangst u. a.). Entscheidend für die Dimension der Auswirkungen ist, wie lang die Lockdown-Maßnahmen die wirtschaftlichen Aktivitäten anhalten und wie unmittelbar und mittelbar sich die damit verbundenen Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft auswirken werden.

Unabhängig von der Pandemie könnten sich weitere mögliche Risiken zulasten der in der Branche tätigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen auswirken und somit negative Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Hier zu nennen sind die Baulandverknappung und Preissteigerungen für Bauland und Bautätigkeit als Folge des anhaltenden Nachfrageüberhangs, Kappungen in den Erlösstrukturen (Mietbegren-

zungen in der Gesetzgebung), fehlende politische und gesellschaftliche Unterstützung für die Investitionstätigkeit in Wohngebäude oder etwa gesetzliche Veränderungen (z. B. die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes sowie der Grundsteuer in Bezug auf die Umlagefähigkeit) wären hier exemplarisch zu nennen.

Die Erreichung gesellschaftlicher Ziele (Stichwort Klimaschutzziele mit höheren Einsparforderungen an die Gebäudetechnik) seien hier ebenfalls aufgeführt. Wesentliche zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbereich sind derzeit nicht erkennbar. Die auf Vorjahresniveau weiterhin stabilen Investitionsvolumina der Genossenschaft verhindern Instandhaltungstau und hohe Folgekosten.

Prognosebericht

In der mittelfristigen Ergebnisplanung ist für die Jahre 2021 bis 2025 ein Jahresergebnis von jeweils 4,5 Mio.€ vorgesehen. Im Rahmen der Ergebnisprognose werden leicht steigende durchschnittliche Nettokaltmieten, eine weitere Verbesserung von Kostenstruktur und Effizienz der Geschäftsprozesse sowie eine permanente Optimierung der Bewirtschaftungsperformance angenommen.

Die positive Geschäftsperspektive ist Basis für eine auch zukünftige Investitionsstrategie, die sowohl die Komponenten der Instandhaltung und -setzung, der Modernisierungs- sowie der Neubautätigkeit umfasst. Über die Wohnwerterhaltung und -verbesserung im vorhandenen Wohnungsbestand hinaus wird eine moderate Expansionsstrategie verfolgt. Die Investitionsvolumina sind mit Blick auf die Bilanzverhältnisse von Eigenkapital und Fremdkapital im Mittelfristzeitraum in Summe leicht rückläufig, bleiben aber auch bis 2025 auf einem vergleichsweise hohen Durchschnittsniveau.

Inwieweit die Mehrjahresplanung realistisch bleibt, hängt entscheidend davon ab, wie einschneidend die Folgen der Pandemie sein werden. Wie im Lagebericht an anderer Stelle dargestellt, kann angesichts der bislang geringen wirtschaftlichen Auswirkungen im Unternehmenszahlenwerk positiv in die Zukunft geblickt werden.

Unverändert werden soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis eines lokalen Verantwortungsbewusstseins maßgebliche Bausteine des genossenschaftlichen Handelns bleiben.

Kooperatives Engagement mit Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk oder auch soliden Banken und Versicherungen wird auch zukünftig einen bedeutenden Stellenwert im Aktivitätsspektrum einnehmen.

Bilanz

Bilanz zu 31.12.2020

in €

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.137.885,06	1.282.185,89
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.137.885,06	1.282.185,89
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	419.184.276,66	395.479.963,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.348.356,82	3.256.790,73
3. Grundstücke ohne Bauten	3.737.431,72	3.737.431,72
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.840,95	9.822,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	418.198,76	417.929,97
6. Anlagen im Bau	15.320.709,69	18.318.290,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.120.549,18	300.711,12
8. Geleistete Anzahlungen	1.023.372,00	127.218,66
Sachanlagen gesamt	447.159.735,78	421.648.158,63
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.480.375,72	5.455.375,72
2. Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.003.220,00	2.503.220,00
4. Andere Finanzanlagen	531.998,96	1.078.568,97
Finanzanlagen gesamt	8.030.094,68	9.051.664,69
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT / ÜBERTRAG	456.327.715,52	431.982.009,21

Bilanz zu 31.12.2020

in €

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT / ÜBERTRAG	456.327.715,52	431.982.009,21
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	23.422.176,31	20.348.452,95
2. Andere Vorräte	104.407,80	124.400,74
Andere Vorräte gesamt	23.526.584,11	20.472.853,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	176.006,91	175.848,71
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	683.519,03	1.511.110,30
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.048,00	128.104,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.785.012,10	1.272.462,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	3.668.586,04	3.087.526,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.732.875,01	25.924.492,28
2. Bausparguthaben	1.700.478,80	1.684.395,46
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	13.433.353,81	27.608.887,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	189,92	194,96
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	189,92	194,96
BILANZSUMME	496.956.429,40	483.151.472,45

Bilanz

Bilanz zu 31.12.2020

in €

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	907.081,23	938.775,72
2. der verbleibenden Mitglieder	37.818.437,16	37.294.786,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.100,00	53.300,00
Geschäftsguthaben gesamt ¹	38.747.618,39	38.286.861,78
II. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	15.783.000,00	15.313.000,00
2. Andere Ergebn isrücklagen	41.339.818,29	38.653.590,55
Ergebn isrücklagen gesamt	57.122.818,29	53.966.590,55
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	4.648.019,18	4.419.077,41
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	3.156.227,74	2.955.505,23
Bilanzgewinn gesamt	1.491.791,44	1.463.572,18
EIGENKAPITAL INSGESAMT	97.362.228,12	93.717.024,51
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.131.554,00	11.296.129,00
2. Steuerrückstellungen	38.735,32	38.735,32
3. Sonstige Rückstellungen	2.603.584,00	2.648.210,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	14.773.873,32	13.983.074,32
ÜBERTRAG	112.136.101,44	107.700.098,83

Bilanz zu 31.12.2020

in €

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	112.136.101,44	107.700.098,83
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.383.760,72	249.865.913,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.264.147,48	3.561.942,14
3. Spareinlagen	63.810.527,23	64.639.939,67
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	28.430.225,04	27.695.256,68
5. Erhaltene Anzahlungen	22.817.589,78	21.108.982,50
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	581.683,77	479.180,43
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.704,98	4.412,62
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.859.808,96	4.510.442,46
9. Sonstige Verbindlichkeiten	1.880.373,84	2.239.818,41
Verbindlichkeiten insgesamt ²	382.029.821,80	374.105.887,94
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Rechnungsabgrenzungsposten	2.790.506,16	1.345.485,68
BILANZSUMME	496.956.429,40	483.151.472,45

¹ Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2020: 160.199,26 € (2019: 145.828,31 €)

² Davon Steuern 2020: 64.929,99 € (2019: 605.898,75 €)

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 – 31.12.2020

in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	62.895.235,28	61.104.312,90
b) aus Betreuungstätigkeit	9.493,44	11.024,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.115,24	72.862,64
Umsatzerlöse gesamt	63.011.843,96	61.188.200,18
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	3.073.723,36	3.585.230,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.930.611,97	1.704.850,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.978.248,35	1.695.375,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.597.500,80	29.939.506,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.174.975,29	3.119.500,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen gesamt	33.772.476,09	33.059.006,83
ROHERGEBNIS	36.221.951,55	35.114.649,40
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.019.014,59	6.685.895,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung ¹	1.733.839,00	1.736.155,67
Personalaufwand	8.752.853,59	8.422.050,75
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.234.114,35	10.790.884,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen²	3.167.465,74	3.172.863,42
ÜBERTRAG	13.067.517,87	12.728.850,61

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 – 31.12.2020

in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	13.067.517,87	12.728.850,61
9. Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	0,00	28.992,92
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26.282,15	47.455,45
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.971,59	19.826,39
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen³	6.321.388,93	6.340.991,05
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
14. Ergebnis nach Steuern	6.790.382,68	6.484.134,32
15. Sonstige Steuern	2.142.363,50	2.065.056,91
16. Jahresüberschuss	4.648.019,18	4.419.077,41
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.156.227,74	2.955.505,23
BILANZGEWINN	1.491.791,44	1.463.572,18

¹ Davon für Altersversorgung 2020: 460.118,20 € (2019: 471.680,14 €)

² Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2020: 91.475,00 € (2019: 91.475,00 €)

³ Davon aus Aufzinsung 2020: 947.779,00 € (2019: (1.054.886,00 €))

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund unter der Nr. GnR 421 eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der

Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt gem. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstraße 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 5.536,7 € (63,45 %)

(Vorjahr 5.455,4 € (62,0 %)). Weiterhin ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 24,1 € (100,00 %).

Beschluss der Mittelverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe 4.648.019,18 € sowohl einen Betrag in Höhe von 470.000,00 € in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.686.227,74 € in die anderen Ergebnismittel im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird

die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 1.491.791,44 € zur Ausschüttung einer Dividende (4 % je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung zu verwenden.

Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland sowie weltweit ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig,

die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Spar- und Bauverein eG sind jedoch nicht auszuschließen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen ansonsten nicht vor.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang

steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur 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 Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis

ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 26. März 2021

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez. Ring
Wirtschaftsprüfer

Nachruf

Insgesamt schieden durch Tod 188 Mitglieder aus unseren Reihen.
Stellvertretend erwähnen wir an dieser Stelle

WALTER REINSTEIN

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung

JÜRGEN LACAVE

langjähriger Mitarbeiter

In Trauer gedenken wir unserer Verstorbenen.
Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

IMPRESSUM

Herausgeber: Spar- und Bauverein eG | Kampstraße 51 | 44137 Dortmund | Tel.: 0231 18203-0 | Fax: 0231 18203-166
E-Mail: info@sparbau-dortmund.de | www.sparbau-dortmund.de

Weitere Infos online im Überblick

Entdecken Sie weitere Informationen
zum Geschäftsjahr 2020 online.



Hier geht's zur Website:
www.sparbau-dortmund.de/Geschaeftsbericht

