

GESUND



19 **GESCHÄFTS BERICHT**

Spar- und Bauverein eG Dortmund

„Gesundes Unternehmen“

FÜNF FAKTOREN ENTSCHEIDEN!



Die Frage, was denn eigentlich ein „gesundes Unternehmen“ ist, stellt sich nicht nur für Gründer und etablierte Unternehmer vor wichtigen unternehmerischen Entscheidungen...

...sondern auch für Investoren bei der Beurteilung des Unternehmens, in das investiert werden kann. Und auch Mitarbeiter von Unternehmen oder derjenige, der noch vor der Entscheidung seines Eintrittes steht, können sich fragen, ob das Unternehmen, also der Arbeitgeber, „gesund“ ist. Nicht zuletzt werden sich auch die Kunden des Unternehmens die Frage stellen, ist der Vertragspartner für die Zukunft gerüstet, ist das Unternehmen gesund, mit dem er einen Vertrag abschließen oder von dem er ein Produkt erwerben möchte? Die Interessenlage und die Antwort mögen in allen Fällen unterschiedlich ausfallen, gemeinsam ist ihnen jedoch die Fragestellung, ob das betrachtete Unternehmen gesund ist. Die Antwort auf diese wichtige Frage geben fünf wesentliche Merkmale eines „gesunden Unternehmens“.

Zu Beginn der Blick auf die finanzielle Situation. Verfügt das Unternehmen über eine gesunde Bilanz, also eine gesunde Unternehmensfinanzierung? Nicht nur der potentielle Investor oder die finanzierende Bank, sondern auch der einzelne Anleger sollte zunächst für sich klären, ob das betreffende Unternehmen finanziell solide aufgestellt ist. Aus der Bilanz eines Unternehmens kann beispielsweise die Eigenkapitalquote ermittelt werden, also eine maßgebliche Kennzahl, die das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital eines Unternehmens ausdrückt. Gerade die aktuelle Zeit verdeutlicht, wie wichtig eine solide Unternehmensfinanzierung dafür ist, unerwartet eintretende Krisen mit ausreichendem Eigenkapital überstehen zu können.

Aber eine gesunde Bilanz allein wird noch nicht zwangsläufig zu einem gesunden Unternehmen führen, jedenfalls dann nicht, wenn man es ganzheitlich betrachtet. Als zweites Merkmal ist eine „gesunde Unternehmensführung“ zu fordern, einhergehend mit einer gesunden Unternehmensorganisation. In klein- und mittelständischen Unternehmen richtet sich hierbei zunächst der Blick auf die Anzahl der Mitarbeiter in der Verwaltung im Verhältnis zur produktiven Einheit. Als ungesund gilt der sprichwörtliche „Wasserkopf“ als Beschreibung einer personell überladenen Unternehmensverwaltung, die regelmäßig als Belastung empfunden wird. Zu einer gesunden Unternehmensführung gehört zu allererst die Führungsqualität, also Unternehmer, die Willens und in der Lage sind, Entscheidungen zu treffen und umzusetzen. Eine

wesentliche Aufgabe der Unternehmensführung ist hierbei auch die Herstellung und Gewährleistung einer gesunden Mitarbeiterstruktur des Unternehmens, dem dritten wesentlichen Merkmal eines „gesunden Unternehmens“. Ohne ausreichend qualifizierte Mitarbeiter kann es jedenfalls ab einer gewissen Unternehmensgröße nicht gelingen, Entscheidungen der Unternehmensführung sachgerecht und zeitnah umzusetzen. Zu einer „gesunden“ Mitarbeiterschaft eines Unternehmens gehört auch eine gesunde Altersstruktur, die Erfahrung und Gelassenheit der Älteren, in Verbindung mit der Bereitschaft zu Veränderungen und der Kenntnis von neuen Techniken der Jüngeren. Eine solch ausgewogene Mitarbeiterstruktur führt auch zum vierten wesentlichen Merkmal eines gesunden Unternehmens, eine „gesunde Kompetenz“ oder anders ausgedrückt, die Innovationsfähigkeit eines Unternehmens.

Das sogenannte Know-how eines Unternehmens wird regelmäßig durch die eigenen gut ausgebildeten Mitarbeiter getragen und fortentwickelt. Die Unternehmensführung allein ist dazu häufig wegen der Komplexität der Produkte und Dienstleistungen nicht mehr in der Lage und sollte diesen Aspekt zum Wohle des Unternehmens erkennen und beheben. Schließlich gehört aber zu einem „gesunden Unternehmen“ ganz wesentlich auch ein gesunder Markt, also eine ausgewogene Kundenstruktur für die Produkte und Angebote des Unternehmens. Beispielsweise ist die Abhängigkeit von wenigen Großkunden für den Bestand eines Unternehmens von nicht unerheblichem Risiko. Auch die Konzentration auf eine bestimmte Branche als potentieller Abnehmerkreis kann zu Abhängigkeiten führen.

Die Antwort auf die Frage nach dem „gesunden Unternehmen“ ist vielschichtig und kann nur mit den beschriebenen fünf Merkmalen gelingen.



Guido Brand

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht

„Gesunder Menschenverstand?“

... IST DOCH KLAR!



Die Frage nach dem gesunden Menschenverstand lässt sich nicht beantworten, ohne dass Gedanken über die psychische Gesundheit eines Menschen vorangestellt werden. Mir als Psychiater fällt es leicht, psychische Erkrankungen zu beschreiben. Aber was ist psychisch gesund?

Eine Antwort darauf gibt die Weltgesundheitsorganisation. Ihre Definition setzt voraus, dass wir in einem Zustand vollständigen physischen, geistigen und sozialen Wohlbefindens sein müssen, um uns als psychisch gesund zu betrachten. Das sind wahrhaft hohe Anforderungen angesichts der vielen Störungsmomente, die uns in unserem Alltag begegnen.

Wir wissen, dass schon leichte Einschränkungen des körperlichen Wohlbefindens und nicht allein die schweren körperlichen Erkrankungen unsere Psyche beeinflussen können. Auch soziale Störfaktoren und Lebensereignisse sind im privaten wie im beruflichen Leben mannigfaltig. Ehestreit, Trennung vom Partner, Arbeitslosigkeit, eine geringe Lebensqualität, Stress und Burnout seien hier als Beispiele für die Beeinträchtigung der psychischen Gesundheit genannt. Selbstverständlich gehören auch die psychischen Erkrankungen wie Psychosen, Depressionen, Sucht, geistige Behinderungen oder Demenzen zu den Faktoren dazu. Sie lassen uns psychisch nicht gesund erscheinen. Letztlich

spielen auch Faktoren unserer Persönlichkeit, wie die Belastbarkeit und die Widerstandsfähigkeit, bei der psychischen Gesundheit eine große Rolle.

Psychische Gesundheit kann variieren, sie kann in ihrer Ausprägung unterschiedlich sein. Der Übergang von gesund zu krank ist durchaus fließend. Unsere psychische Gesundheit ist der wesentliche Faktor, der es uns ermöglicht, das Leben zu genießen, leistungsfähig zu sein, Erfolg zu haben, zu lernen und unsere Persönlichkeit zu entwickeln.

Psychische Gesundheit ist nicht allein der gesunde Verstand.

Womit wir beim gesunden Menschenverstand wären. Bereits in der Antike wurde der gesunde Menschenverstand beschrieben. In einer Anekdote erzählte bereits Sokrates, wie ein gebildeter Philosoph in Gedanken versunken in einen Brunnen fällt. Eine Magd beobachtet ihn und ist erheitert. Die praktisch veranlagte Frau scheint hier besser als der Experte durchs Leben zu kommen.



Mit dem gesunden Menschenverstand gelingt es uns Selbstverständlichkeiten zu erkennen und danach zu handeln. Er gründet sich auf Erfahrungen oder auf die Beobachtungen bestimmter Phänomene, die andere oder wir selber machen. Gesunder Menschenverstand setzt das Vermögen voraus, auf allgemeingültiges Wissen zurückzugreifen und dieses in die persönliche Bewertung und Beurteilung einer Situation einfließen zu lassen. Zum gesunden Menschenverstand gehört auch die Befähigung zu hinterfragen, kritisch und urteilsfähig zu sein.

Der Begriff des gesunden Menschenverstandes hat gelitten. Allzu oft wird er in letzter Zeit in kontroversen Diskussionen, quasi als Beweis für die eigenen Positionen in der einen oder anderen Sachfrage, herangezogen. Besonders anschaulich lässt sich dies in manchen politischen Diskussionen und Statements beobachten. Dabei wird nicht selten insinuiert, dass den Vertreter*Innen anderer Positionen oder Meinungen eben der gesunde Menschenverstand fehlt. Handelt Verstand? Keineswegs, denn mit dem gesunden Menschenverstand ist nicht der Verstand im eigentlichen Sinne gemeint. Allenfalls kann es hier nur um das Urteilsvermögen eines Menschen gehen.

Meine Botschaft lautet daher, ein gesunder Menschenverstand macht uns das Leben leichter und ist hilfreich uns psychisch gesund zu halten. Sollte man Ihnen, verehrte Leser*Innen den gesunden Menschenverstand leichtfertig absprechen, vertrauen sie dennoch auf ihn. Möglicherweise verhindern sie so plumpe Manipulation. Meiner Definition von psychischer Gesundheit lässt sich unschwer entnehmen, dass es zu einer psychischen Erkrankung mehr bedarf, als ein Unverständnis für kontroverse Positionen. Das Unvermögen scheinbar Selbstverständliches nachzuvollziehen ist nicht krank.

Übrigens – auch psychisch kranken Menschen gelingt, trotz ihrer Symptomatik, häufig der Rückgriff auf Erfahrungen oder auf Allgemeingültiges in der Bewertung bestimmter Sachverhalte. Sie haben oft den sprichwörtlichen gesunden Menschenverstand.

Hans Joachim Thimm

Facharzt für Psychiatrie
Oberarzt



Gesunde Landschaft:
**KLAPPT'S AUCH
MIT DEM
MENSCHEN?**



Gesund kann nur etwas Lebendiges sein. Was ist das Lebendige in der Landschaft? Das ist in erster Linie die Pflanzenwelt, denn sie bildet mit über 95 % Masse den allergrößten Anteil an lebendiger Substanz in der Landschaft. Darüber hinaus „füttert“ sie mit ihren absterbenden Teilen das Bodenleben und fördert damit den Humusaufbau.

Gute Gesundheit bedeutet starke Lebendigkeit – bei der Pflanzenwelt heißt das: hohe Vielfalt an verschiedenen Pflanzenarten. Je höher die Vielfalt an Wildpflanzen einer Gegend, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass die zahllosen lebendigen Wechselwirkungs-Prozesse der Ökosysteme bedient werden, die wiederum für gesundes Wachstum, für Stabilität und Resilienz sorgen. Jede Pflanzenart ist ein kleines biochemisches Wunderwerk, denn jede Pflanzenart produziert eine eigene Substanz, die sich in Duft, Geschmack, Nährhaftigkeit, Heilwirkung usw. äußert. Und viele Pflanzenarten bringen viele Düfte, Geschmacksrichtungen, Nähr- und Heilwirkungen in die Landschaft.

Von dieser (Wildpflanzen-)Vielfalt hängt wiederum das Insektenleben ab – man rechnet pro Pflanzenart etwa 8 bis 10 verschiedene Insektenarten, die exakt auf diese Pflanzenarten angewiesen sind. Das Insektensterben ist somit auch Ausdruck des Pflanzenarten-Sterbens und damit Ausdruck einer schwer erkrankten Landschaft, die ihre Lebendigkeit verliert.

Man kann das auch mit einem Klavier vergleichen: Nur wenn alle Tasten – weiße wie schwarze – vorhanden sind, kann man Musikstücke darauf spielen. Nur wenn alle zu einem Ort gehörenden Pflanzen vorhanden sind, kann dieser Ort seine volle Lebens-Harmonie entfalten. Wer weiß aber heute noch, welche Pflanzenarten zu welchem Ort gehören? Dafür gibt es eine kaum bekannte Wissenschaft, die sich damit beschäftigt, was mit wem an welchem Ort zusammen wächst: die Pflanzensoziologie. Sie kann auch mit historischen Dokumenten aufwarten, mit denen sich erschließen lässt, welche Pflanzen wohin gehören.

Die Pflanzensoziologie, die Lehre von den Pflanzengesellschaften, zeigt uns aber noch etwas anderes – und das ist vielleicht das Allerwichtigste. Sie verweist uns nämlich auf denjenigen Faktor, der für die Gesundheit der Landschaften in Mitteleuropa – und hierauf wollen wir uns zunächst fokussieren – in erster Linie maßgeblich ist, und das ist der Mensch, das sind wir Menschen.

Sie werden wahrscheinlich glauben, dass der „Faktor Mensch“ grundsätzlich ein negativer sei, also ein Faktor, der die Vielfalt und die Lebendigkeit der Landschaft stört oder zerstört.

In dieser Absolutheit ein verhängnisvoller Irrtum! Denn die pflanzensoziologische Forschung zeigt, dass die größte botanische Vielfalt in unseren mitteleuropäischen Landschaften durch den Menschen entstanden ist! Durch die historischen Landbautechniken hat die Vielfalt an Biotopen und Pflanzengesellschaften gegenüber der Naturlandschaft zugenommen, so dass etwa in der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Maximum an Biodiversität erreicht wurde.

Durch die danach zunehmende Technisierung und Industrialisierung der Landwirtschaft nahm die Vielfalt dann wieder ab – und das ist das, was wir heute erleben: diese Zerstörungsphase. Sie täuscht aber darüber hinweg, dass in uns Menschen auch die andere Seite schlummert, die die Biodiversität, die Lebendigkeit und die Gesundheit der Landschaften fördern und aktiv entwickeln kann. Nehmen wir als Beispiel nur die kräuterreiche Heuwiese: Sie gehört zu den artenreichsten Biotopen Mitteleuropas! Hier leben weitaus mehr Pflanzen-, Insekten- und Vogelarten als beispielsweise im Wald! Und dabei ist die Wiese ein „Kunstprodukt“, das nur durch den Menschen bestehen kann, denn die Vielfalt entsteht durch die regelmäßige Mahd – und mähen kann nur der Mensch, sei es mit Sichel, Sense, Balkenmäher oder Kreiselmäher. Tiere können nicht mähen, sie können weiden – aber damit entstehen andere Pflanzengesellschaften.

Die Kräuter- und blumenreiche Mähwiese, die ein- bis zweimal im Jahr gemäht wird, ist das Paradebeispiel dafür, dass es gerade wir Menschen sind, die die Vielfalt, Lebendigkeit und Gesundheit der Landschaft bewusst und aktiv begünstigen können.

Wie also können wir gesunde – mitteleuropäische – Landschaften abschließend charakterisieren? Die besonders vielfältigen, lebendigen und gesunden Landschaften sind die bäuerlich gepflegten Kulturlandschaften, in denen der Mensch sein positives kreatives Potenzial zum Wohl der Mitmenschen und der Kreatur entfalten kann, zur Gesundheit der Landschaft und zur Gesundheit der Menschen.



Dr. Hans-Christoph Vahle

Pflanzensoziologe und Privatdozent der Akademie für angewandte Vegetationskunde

Was schon Zille sagte...

GESUNDES WOHNEN



Kann eine Wohnung ihre(n) Bewohner*In krank machen? – „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso töten wie mit einer Axt“, schrieb der 1929 verstorbene Heinrich Zille über die Wohnverhältnisse im Berlin seiner Zeit. Auch heute können Lärm, sommerliche Überwärmung einer Wohnung und ähnliches die Bewohner*Innen krank machen.

Fehlende Aufzüge und mangelhafte Bewegungsflächen für den Rollstuhl können einen Menschen am Verlassen seiner Wohnung hindern oder ihn zum Auszug und damit möglicherweise zum Verlust seines sozialen Umfeldes zwingen. Aber im Allgemeinen scheinen heute die physischen und hygienischen Verhältnisse der meisten Wohnungen davon weit entfernt zu sein. Wohnungen können aber dennoch mitverantwortlich sein, dass Menschen psychisch und sozial erkranken oder vereinsamen. Gesundes Wohnen und gute Wohnplanung erfordern weit mehr als technische Standards wie Barrierefreiheit, sanitäre Ausstattungen und unbedenkliche Baumaterialien. Welche Faktoren beeinflussen gesundes/soziales Wohnen und was kann man selbst dazu beitragen?

Nachbarschaft als soziales Netzwerk

Wohnbau bedeutet auch die „Gestaltung von Lebensvorgängen“. Architekten, die sich dieser Verantwortung bewusst sind, sprechen deshalb auch weniger von „Wohnungsbau“ sondern von „Wohnbau“ und meinen damit den Zusammenhang aller für das Wohnen relevanten Faktoren. So können z.B. die Anzahl, Anordnung und Lage von Wohnungen sowie der Raum zwischen den Wohnungen das Miteinander ihrer Bewohner*Innen und die Chancen auf die Teilhabe ihrer

Bewohner*Innen am gesellschaftlich-sozialen Leben beeinflussen. Gute Nachbarschaften beeinflussen die Wohnzufriedenheit und können in bestimmten Lebenssituationen soziale, seelische und psychische Schwankungen ausgleichen. Welche Faktoren des Wohnbau beeinflussen das Verhalten der Bewohner*Innen untereinander, die Nachbarschaftsverhältnisse und die Bildung von sozialen Netzwerken?

Der Raum zwischen den Wohnungen

Als „Raum zwischen den Wohnungen“ bezeichnen wir den Bereich zwischen den Wohnungseingängen, also Flure, Treppen, Wege, Aufzüge, die Freiflächen sowie die Straßen, Plätze, Parkflächen, Spiel- und Grünflächen. Für gesunde Wohnverhältnisse sorgen hier Funktionalität, Maßstab, Orientierung, Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten und Gestaltqualität auf den täglichen Wegen aller Nutzer*Innen. Kenne ich meine Nachbarn? Empfinde ich den Weg von der Wohnung zum Nachbarn, zum Briefkasten oder Waschraum usw. als unangenehm, als Angstraum oder lädt er zum Gespräch mit anderen ein? Ist der zwanglose Aufenthalt im Freien möglich und können Kinder selbständig und sicher von der Wohnung zu Spielflächen und Freund*Innen gelangen?

„Um ein Kind zu erziehen, braucht es ein ganzes Dorf“, sagt ein afrikanisches Sprichwort.

Einige von uns erinnern sich sicher noch an Straßen, die als Aufenthalts-, Treff- und Spielfläche dienten. Hier spielte sich ein Teil kindlicher Entwicklung und sozialer Integration ab. Kinder kannten die Nachbarn und die Nachbarn konnten die Kinder den Familien zuordnen. Die meisten Straßen sind heute zu Abstellflächen für private Fahrzeuge geworden und stehen kaum noch als öffentliche Räume für Aufenthalt, Begegnung und Bewegung zur Verfügung. Mit Bring- und Holdiensten versuchen Eltern dieses Defizit auszugleichen und ihren Kindern soziale Kontakte und die Erweiterung ihres Erfahrungshorizontes zu ermöglichen.

Kinder erfahren die Umwelt von der Wohnung aus. Kann ein Kind und ein(e) Jugendliche(r) das Umfeld der Wohnung beobachten und entdecken und seinen Entdeckungsradius selbständig erweitern? Gibt es Anknüpfungspunkte und Begegnungen, gegenseitige Wahrnehmungen und Beziehungen zu anderen Kindern, zu Nachbarn und anderen Generationen? Trägt die Wohnsituation zur Verarmung von sozialen Kontakten bei, oder ist sie Teil eines sozialen Netzwerkes?

Wohnen im Alter

Wenn sich das berufliche, das soziale Umfeld und der Bewegungsradius verändern, kann die Wohnung zu einer der wenigen Konstanten werden. Die Aussicht auf den Verlust der gewohnten Wohnung, wenn gesundheitliche oder wirtschaftliche Verhältnisse sich ändern, kann krank machen. Die verlässliche Nachbarschaft kann soziale Veränderungen begleiten und ausgleichen. Ob eine Wohnung auch im Alter geeignet ist, kann einerseits von technischen Voraussetzungen wie der Barrierefreiheit abhängig sein, andererseits aber ebenso von der Chance zum Aufbau einer verbindlichen Nachbarschaft, von gewohnten Wegen und der Vernetzung im Quartier.

Wohnen mit Unterstützung

Zahlreiche Menschen benötigen nach Krankheiten, medizinischen Eingriffen, Unfällen, Therapien oder von Geburt an in ihrem (Wohn-) Alltag verschiedene Unterstützungen. Die überwiegende Mehrheit dieser Personen wünscht sich diese Unterstützung in einer normalen Wohnung und einem normalen Wohnumfeld. Sonderwohnform und Heime werden nur im Notfall akzeptiert. Gesunde Wohnquartiere verfügen über Wohnungen, in denen Menschen mit Unterstützungsbedarf leben können, aber nicht auf diesen reduziert wahrgenommen werden.

Wohnen für alle Lebensphasen

Wohnbedürfnisse ändern sich mit den Anforderungen der – gewollt oder ungewollt – sich verändernden Lebensphasen. Es ist daher wenig sinnvoll, Wohnungen und Wohnhäuser auf eine Lebensphase zu optimieren (... für Singles, Familien, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen). Die Anpassungsfähigkeit der Wohnung an unterschiedliche Bedürfnisse ihrer Bewohner*Innen und ihrer Lebensphasen verringert die Anzahl der Umzüge und stabilisiert das Verhältnis und das Vertrauen der Bewohner*Innen untereinander. Quartiere mit unterschiedlichen, flexiblen Wohnungen für unterschiedliche Haushalte fördern gegenseitige Wahrnehmung, Begegnung und Toleranz. Als gesunde Wohnsituation kann man Wohnungen und ihr Umfeld bezeichnen, die für verschiedene Bedürfnisse, Altersgruppen und Lebensformen geplant und geeignet sind.

Gemeinsam Planen, Bauen und Wohnen

Nicht alle Menschen finden auf dem Wohnungsmarkt die für sie optimal geeignete Wohnform. Immer mehr Menschen in Dortmund und anderen Städten wollen in einer selbst gewählten verlässlichen Nachbarschaft wohnen – individuell und gemeinschaftlich, sicher vor Kündigung und unfairen Miet- und Kaufpreisen und so lange sie wollen. Sie schließen sich zu Interessengruppen zusammen und gründen Baugemeinschaften, sie planen, bauen und wohnen gemeinsam. Während sich der konventionelle Wohnungsmarkt zunehmend auf Wirtschaftlichkeit und Rendite ausrichtet, erheben Baugemeinschaften gesunde Wohnverhältnisse und soziale Lebensqualität für alle Lebensphasen zur höchsten Priorität. Die Wohnkosten bleiben dabei dennoch i.d.R. unter denen vergleichbarer Wohnungen des freien Wohnungsmarktes.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete, in Genossenschaften und als Eigentümergemeinschaft gibt es in Dortmund seit ca. zwanzig Jahren. Während anfangs mehrheitlich Menschen über 50 Jahre die Initiative für die Wohnform der zweiten Lebenshälfte ergriffen haben, setzen inzwischen ebenso viele junge Haushalte auf gemeinschaftliches Wohnen. Sie wollen ihren Kindern ein sicheres soziales Umfeld und sich selbst eine lebenslange Wohnperspektive und Nachbarschaft schaffen.



Norbert Post

Architekt + Stadtplaner BDA

Spar- und Bauverein eG auf einen Blick

Angaben in Mio. €

	2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	383,7	392,5	411,6	445,9	483,2
Anlagevermögen	344,0	355,7	376,5	406,5	432,0
Geschäftsguthaben	36,6	37,2	37,6	37,9	38,3
Eigenkapital gesamt	82,2	84,6	87,4	90,4	93,7
Spareinlagen/Sparbriefe	102,5	100,4	95,2	92,5	92,3
Umsatzerlöse	56,5	57,9	58,0	59,8	61,2
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	27,1	28,9	32,7	33,7	33,2
Leistungen für Neubautätigkeit	2,4	8,0	11,9	20,0	15,8

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.580	1.580	1.579	1.598	1.617
Eigene Wohnungen	11.589	11.579	11.577	11.638	11.660
Eigene gewerbliche Einheiten	82	83	83	82	82
Garagen zzgl. Stellplätze	2.486	2.490	2.474	2.575	2.542
Zahl der Mitglieder	19.449	19.820	20.159	20.448	20.814
Zahl der Anteile	28.605	28.844	29.074	29.028	29.202
Zahl der Mitarbeiter	112	112	117	119	126
Zahl der Auszubildenden	8	8	8	9	9

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

Angaben in Tsd. €

	2015	2016	2017	2018	2019
Leistungen für Modernisierung	161,0	463,5	178,0	657,2	0
Leistungen für Instandhaltung	173,1	93,4	98,8	91,2	155,3
SUMME	334,1	556,9	276,8	748,4	155,3

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

Die Genossenschaft ist Alleingeschäftlerin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund

GESUNDHEIT UND ZUVERSICHT

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde von Sparbau,

dieses Jahr einen Geschäftsbericht für das Genossenschaftsjahr 2019 zu veröffentlichen, erscheint unwirklich: denn die Geschehnisse rund um die Corona Pandemie beeinflussen unseren Alltag sowie unser Denken und Handeln seit Februar 2020 maßgeblich. Die Rückschau in eine Zeit „vor Corona“ wirkt wie ein Blick in eine entfernte „normale“ Vergangenheit. Und doch möchten wir Ihnen die Ergebnisse und Fortschritte, das Erreichte und Begonnene des Jahres 2019 nicht vorenthalten.

Geprägt war das Berichtsjahr von einer wiederum überproportional hohen Investitionstätigkeit in die Wohnwert-erhaltung und -verbesserung des Wohngebäudeportfolios sowie in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Neubau. Die hohe Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen werten wir dabei als Bestätigung der andauernden Attraktivität unserer Wohnungen.

Die im Geschäftsjahr erfolgreich vollzogene IT-Migration auf wodis sigma ist bestimmt von Prozessveränderungen in den Abläufen und Schwerpunkten der Kerngeschäftsfelder. Dabei ist es unser Ziel, die Potenziale der Digitalisierung für noch mehr Effizienz und eine transparente Unternehmenssteuerung zu nutzen, den Kundenservice und die Mitgliederansprache um „weitere Kanäle“ anzureichern.

Unser strategischer Anspruch, ausgewogen ökonomisch, ökologisch und sozial zu agieren, kam in der Projektvielfalt 2019 zum Ausdruck: Die Handlungspalette reichte von geringinvestiven Maßnahmen in der Optimierung der Heiztechniksteuerung über die Einführung eines digitalen Kundenportals bis hin zur Konzeption eines Neubaus mit „Rund-um-die-Uhr-Betreuung“ für behinderte Jugendliche und junge Erwachsene.

Der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 4,4 Mio. €, der über die Dividendenauszahlung hinaus ausschließlich zur hinreichenden Rücklagendotierung verwendet wird, sowie der projektbezogene Wertzuwachs sind Ergebnis der erfolgreichen Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr. Wir danken dem gesamten Team der 135 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, den Gremien und den Geschäfts- und Kooperationspartnern herzlichst für ihren wichtigen Beitrag und ihre Unterstützung zur Realisierung des Unternehmenserfolgs, der letztlich Mitgliederförderung möglich macht.

Mit Sorge um Ihre und unsere Gesundheit haben wir die vergangenen Monate verlebt, haben das normale gesellschaftliche Leben und die sonst so selbstverständlichen Kontaktmöglichkeiten vermisst. Zudem sind die Perspektiven für die kommenden Monate ungewiss, die wirtschaftlichen Folgeschäden für die Gemeinschaft und den Einzelnen noch nicht abzuschätzen. Die „Gesundheit“ jedes Einzelnen ist in den Fokus gerückt worden und auch für die Zukunft gilt es, das eigene Verhalten darauf auszurichten, „gesund zu bleiben“.

Geflügelte Wörter wie die „vom gesunden Unternehmen“, vom „gesunden Menschenverstand“ oder dem gesunden Umgang mit der Natur kennen wir alle aus dem Alltag und der medialen Berichterstattung. Diesen fühlen wir mit diesem Geschäftsbericht zugleich auf den Zahn und fragen Fachleute, was denn in ihren jeweiligen Branchen „GESUND“ ist. Ein etwas anderer Blick auf das in 2020 sicher so häufig verwendete Wort wie selten zuvor.

Herzliche Grüße von Haus zu Haus!

Ihr Vorstandsteam der Spar- und Bauverein eG



FRANZ-BERND GROßE-WILDE

Vorsitzender



MICHAEL RUWE

Stellvertretender Vorsitzender



MARTIN TROCKELS

Mitglied des Vorstands

GESCHÄFTSGEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

Die Förderung der Genossenschaftsmitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung ist das Ziel der Arbeit der Genossenschaft.

Dabei sollen die Bewirtschaftung, das Errichten, der Erwerb, die Vermittlung und die Betreuung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen nachhaltig den Bestand sichern. Insgesamt 11.660 Wohnungen im Eigentum der Spar- und Bauverein eG in Dortmund, Unna und Holzwickede sind das Zuhause für Genossenschaftsmitglieder. Strategische Zielsetzung ist ein nachhaltiges Unternehmenswachstum durch Neubau und Maßnahmen der nachträglichen Verdichtung (beispielsweise Aufstockung), wobei

alle Maßnahmen dem Anspruch gerecht werden sollen, aktuell vorhandene wie auch zukünftig erwartete Bedürfnisse unterschiedlicher Personengruppen in einer sich wandelnden Gesellschaft zu bedienen. Den drei Dimensionen nachhaltigen unternehmerischen Wirkens wird die Genossenschaft durch energetisch verantwortliches Handeln, durch die Übernahme sozialer Verantwortung und die Verpflichtung zum wirtschaftlichen Arbeiten gerecht.

Die Förderung der Mitglieder erfolgt überdies durch eine Spareinrichtung, die das seit 1893 geltende Ziel, den Genossenschaftsmitgliedern attraktives und zeitgemäßes Wohnen und Sparen im Großraum Dortmund zu bieten, unterstützt.

INHALT

4 „GESUND“

- 4 „Gesundes Unternehmen“ – Fünf Faktoren entscheiden!
- 6 „Gesunder Menschenverstand“... ist doch klar!
- 8 „Gesunde Landschaft“: Klappt's auch mit dem Menschen?
- 10 „Gesundes Wohnen“ ... was schon Zille sagte!

13 Vorwort des Vorstands

15 DIE MENSCHEN

- 16 Die Vertreter
- 18 Der Aufsichtsrat
- 19 Der Vorstand

20 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

22 BERICHT DES VORSTANDS

- 22 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 26 Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr
- 27 Entwicklung in den einzelnen Geschäftszweigen
- 38 Darstellung der Lage
- 40 Risikobericht
- 44 Prognosebericht

45 JAHRESABSCHLUSS

- 46 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 56 Anhang
- 58 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.



**DIE
MENSCHEN**
die die Dinge bewegen

Vertreter

Aufsichtsrat

Vorstand

DIE VERTRETER

(Stand: 31.12.2019)

- Ralf Babosek** | Natteweg 8 a
- Dr. Alexander Bardenz** | Vinklöther Mark 36
- Ingrid Bärhold** | Uhlandstr. 146
- Anke Baumhoff** | Scharnhorststr. 67
- Albert Adolf Behlau** | Trumweg 3
- Svea Marie Benholz** | Roseggerstr. 60
- Viola Bentin** | Gregorstraße 16
- Rudolf Bergkemper** | Kuithanstr. 46
- Gabriele Bergkemper** | Kuithanstr. 46
- Walter Bernatzki** | Wichburgstr. 26
- Dieter Albert Bonkowski** | Rittershausstr. 15 ab 13.09.2019
- Heike Brinsa** | Generationenweg 1
- Heinz Brummel** | Uhlandstr. 134
- Ekkehard Friedrich Brunnenberg** | Am Knappenberg 38
- Vera Buberl** | Goethestr. 39
- Wiebke Claussen** | Unverhastr. 5
- Dieter Czarnetzki** | Bauerstr. 3 ab 15.02.2019
- Oliver Dahlbüdding** | Heckenrosenweg 4
- Gisela di Gianni** | Arcostr. 30
- Hans-Ulrich Dönhoff** | Möllerstr. 15 bis 13.06.2019
- Brigitte Dornieden** | Bauerstr. 5
- Angelika Maria Dreischulte** | Althoffstr. 23
- Annette Maria Duhme** | Sonnenstr. 200
- Rosa Dülk** | Steubenstr. 3
- Karl Heinz Eberhard** | Huestr. 78
- Fatih Ece** | Paulinenstr. 36
- Siegfried Erbstösser** | Nauenstr. 18
- Heinrich-Jürgen Erdmann** | Herderstr. 66 ab 11.02.2019
- Udo Ertel** | Helenenbergweg 8
- Benedikt Wilhelm Esch** | Harnackstr. 8
- Karin Faatz-Berte** | Studtstr. 2
- Petra Faulstich** | Breierspfad 64
- Herbert Faust** | Trumweg 3
- Gabriele Fincke** | Roseggerstr. 36
- Elke Marie Fischer** | Am Hedreich 29
- Günther Fräger** | Werkloh 10
- Renate Freund** | Am Bentenskamp 38
- Helga Gaertner** | Westkamp 23
- Gabriela Gallus** | Rennweg 15
- Christiane Gorni** | Steubenstr. 11
- Marlies Groß** | An der Gosekuhle 12
- Sonja Grothe** | Roseggerstr. 57
- Klaus Günthner** | Goethestr. 41
- Anett Haneberg** | Althoffstr. 12
- Peter Harant** | Auf dem Steine 5
- Karl-Heinz Heinrich** | Im Orde 33 bis 31.12.2019
- Renate Maria Hildburg** | Roseggerstr. 52
- Volker Wilfried Höhne** | Deutsch-Luxemburger-Str. 56 d
- Reiner Hölscher** | Droote 73
- Daniel Huber** | Auf dem Steine 1
- Andreas Igel** | Albrechtstr. 5 ab 13.06.2019
- Maria-Domnica Ionescu** | Arneckestr. 43
- Horst Kappler** | In der Liethe 45
- Andrea Kimna-Müller** | Studtstr. 28
- Ulrich Kurt Kirchhoff** | Rechenweg 2
- Martin Erich Kirchhoff** | Derner Str. 461
- Detlef Klos** | Hacheneyer Str. 55 g
- Ulrich Knapp** | Althoffstr. 35
- Elke Kockskämper** | Hacheneyer Str. 55
- Gerd Kokot** | Arminiusstr. 46 bis 17.06.2019
- Irina Komar** | Am Funkturm 22 a
- Olaf Kortenbusch** | Ostkirchstr. 134
- Annegret Kuhnau** | Arcostr. 23 † 15.02.2019
- Hans Josef Krümmel** | Wichburgstr. 17
- Uwe Martin Lang** | Malvenweg 6 a
- Lutz Langner** | Werkloh 10
- Manja Larissa Laske** | Prinz-Friedrich-Karl-Str. 101 ab 31.12.2019
- Christa Lauber** | Hans-Wilhelm-Hansen-Weg 35
- Ursula Lessat** | Uhlandstr. 137 † 11.02.2019
- Meike Liebermann** | Dachsweg 13
- Hans-Dieter Lipke** | Dorneburgweg 10
- Anja Lohmann** | von-der-Recke-Str. 57



- Gisela Lotz** | Westkamp 17
- Manfred Lügger** | Keltenstr. 37, Holzwickedede
- Werner Lügger** | Poststr. 16, Holzwickedede
- Heinrich Maciolek** | Werkloh 8
- Herbert Mann** | Werkloh 15
- Claude Mathe** | Varziner Str. 34 b
- Klaus-Jürgen Menzel** | Nauenstr. 2
- Gisela Meuser** | Haenischstr. 11
- Ilse Mittendorf** | Studtstr. 14
- Rosemarie Naujokat** | Adlerstraße 49
- Liane Neff** | Wichburgstr. 5
- Christa Henriette Nehm** | Lange Str. 74
- Marie Luise Neuhaus** | Paulinenstr. 10
- Friedhelm Nierhaus** | Goethestr. 39
- Monika Obermöller** | Neuer Graben 168 a
- Martina Oesker-Gesenberg** | Steubenstr. 4
- James Orpin** | Neuer Graben 153
- Helmut Ostermann** | Rückertstr. 18
- Reinhard Parkhof** | Arcostr. 36
- Karin Pätsch** | Göllenkamp 3
- Udo Friedrich Petschke** | von-der-Recke-Str. 49 ab 17.06.2019
- Werner Pilz** | Auf dem Toren 21
- Dorotea Prochnau** | Lange Str. 93
- Günter Räßber** | Wichburgstr. 26
- Angelika Rademacher** | Möllenhoffstr. 12
- Gisela Rass** | Haenischstr. 14
- Hans-Werner Reckmann** | Hunoltstr. 13
- Walter Reinstein** | Krählweg 14 bis 13.09.2019
- Gabriele Rendschmidt** | Rückertstr. 8
- Beatrice Andrea Reubelt** | Arneckestr. 47
- Marion Riedel** | Steubenstr. 4
- Yamile Rodriguez Mendoza** | Hochofenstr. 12
- Sigrid Rohkämper** | Unverhaustr. 10
- Andreas Conrad Römer** | Neuer Graben 132
- Navid Safari** | Akazienstr. 168
- Daniel Schaffer** | Hochstadenstraße 2, Köln
- Karl-Heinz Schmeißing** | Nauenstr. 12
- Burkhard Bernd Ludwig Schmidt** | Auf dem Steine 7
- Thomas Schmiester** | Roseggerstr. 25 ab 13.06.2019
- Christian Schön** | Scharnhorststr. 73
- Margarete Schubert** | Aplerbecker Str. 443 a
- Cornelia Schulz** | Althoffstr. 15
- Ireen Schübler** | Veteranenstr. 23
- Dieter Schütze** | Roseggerstr. 61
- Jürgen Schwarz** | Roseggerstr. 35
- Helmut Schwarzenberger** | Am Spring 26, Herdecke
- Wolfgang Seebacher** | Rübenkamp 49
- Adelheid Seehoff** | Steubenstr. 5
- Rolf Siepmann** | Seekante 13
- Ilse Spielmeyer** | Heinrichstr. 51
- Claas Steenweg** | Liebigstr. 27 bis 13.06.2019
- Klaus Steenweg** | Kleiner Waldhausweg 12
- Rita Katharina Elisabeth Thielen** | Althoffstr. 14
- Erika Sofie Luise Tiede** | Gruwellstr. 26
- Ursula Brigitte Timm** | Dorneburgweg 5
- Gabriele Ulrich** | Karl-Liebknecht-Str. 35
- Hedwig Ida Uphus** | Heinrichstr. 51
- Brigitta Velner** | Bauerstr. 5
- Roman von Köln** | Roseggerstr. 63
- Christian Wank** | Nauenstr. 7
- Christian Weiss** | In der Liethe 53
- Maria-Theresia Wellen** | Haenischstr. 13
- Liesel Dorothea Westermann** | Marienburger Weg 12
- Helmut Willeke** | Studtstr. 19
- Margret Winterkamp** | Kuithanstr. 70
- Claus Witjes** | Redtenbacherstr. 16
- Birgit Wobst** | Kirchlinder Str. 10
- Otmar Wüstermann** | Zum Uhlenbrauck 26
- Margret Maria Zervas** | Hacheneyer Str. 55 f
- Christa Zöller** | Uhlandstr. 130

DER AUFSICHTSRAT



**MICHAEL
LANGENKÄMPER**

Vorsitzender
Diplom-Kaufmann
gewählt bis 2020



**MARTIN
WINTERKAMP**

Stellvertr. Vorsitzender
Zahntechnikermeister
gewählt bis 2022



**ALEXANDER
BAUM**

Bilanzbuchhalter
gewählt bis 2021



**HANS-ULRICH
DÖNHOF**

ab 13.06.2019
Lehrer a.D.
gewählt bis 2022



**CORNELIA
HARNACKE**

Kreditreferentin
gewählt bis 2020



**URSULA
HÖTTE**

Krankenschwester
gewählt bis 2020



**WINFRIED
KÖHLER**

Rechtsanwalt
gewählt bis 2020



**HEINZ-JOSEF
KUHN**

Bankkaufmann
gewählt bis 2020



**KLAUS
LIEBERMANN**

Elektromonteur
gewählt bis 2022



**SUSANNE
LINNEBACH**

Dipl.-Ing. Raumplanung
gewählt bis 2021



**GERHARD
RÜTHER**

Rohrschlosser
gewählt bis 2021



**CLAUDIA
RUWE**

Versicherungskauffrau
gewählt bis 2022



**DR. MARTIN
SPRUNGALA**

Historiker
gewählt bis 2020



**CLAAS
STEENWEG**

ab 13.06.2019
Ingenieur
gewählt bis 2022



**DR. PETER
STEGMAIER**

bis 13.06.2019
Assistant Professor
gewählt bis 2019



**DETLEV FRANK
THIßEN**

bis 13.06.2019
Justizvollzugsamtsinspektor
gewählt bis 2019



**MARGRET
VEITH**

Verw.-Angestellte
gewählt bis 2020



DER VORSTAND



**MICHAEL
RUWE**

stellv. Vorsitzender
(nebenamtlich)

**FRANZ-BERND
GROßE-WILDE**

Vorsitzender
(hauptamtlich)

**MARTIN
TROCKELS**

(nebenamtlich)



MICHAEL LANGENKÄMPER

Vorsitzender des Aufsichtsrats

BERICHT DES AUF SICHTS- RATS

Der Aufsichtsrat hat sich in sechs offenen Sitzungen des Gesamtgremiums sowie in sieben Arbeitssitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 informiert. 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. Neben den regulären offenen Sitzungen fanden im ersten Halbjahr drei geschlossene zusätzliche Sitzungen statt. In der Sitzung vom 12.06.2019 wurden vorzeitig alle Vorstandsmandate für weitere fünf Jahre verlängert. Seitens des Aufsichtsrats wurde mit dieser Entscheidung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der vergangenen Jahre, aber auch der erfolversprechenden zukünftigen strategischen Ausrichtung der Spar- und Bauverein eG und ihrer Tochtergesellschaft durch den amtierenden Vorstand Rechnung getragen.

Der Aufsichtsrat hat sich in 2019 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinander gesetzt

und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Am 27.02.2019 wurde die neue Satzung, die im Vorfeld von Vorstand und Aufsichtsrat mit ergänzenden Anregungen aus der Vertreterschaft erarbeitet wurde, mit großer Mehrheit in einer außerordentlichen Vertreterversammlung angenommen.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2019 fand am 13.6.2019 in harmonischer und konstruktiver Atmosphäre statt. Der Vorstand trug seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2018 vor und gab einen Überblick über die in den ersten Monaten des Jahres 2019 geleistete Arbeit sowie die noch anstehenden Vorhaben; der Aufsichtsrat erstattete ebenfalls Bericht. Durch die Änderung der Satzung konnte erstmals ein elektronisches Wahlverfahren eingesetzt werden, dass die Stimmabgabe und die anschließende Auszählung erleichterte und für eine hohe Transparenz bzgl. der Abstimmungsergebnisse sorgte. Die Damen und Herren der Vertreterversammlung genehmigten den Jahresabschluss 2018 und stimmten der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zu. Die Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2018 entlastet.

Die satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Klaus Liebermann, Claudia Ruwe, Detlev Thißen und Martin Winterkamp stellten sich zur Wiederwahl. Dr. Peter Stegmaier

schied auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Ebenso lagen Bewerbungen weiterer Kandidaten vor. Im Rahmen des Wahlverfahrens wurden von den satzungsgemäß ausgeschiedenen Mitgliedern wiedergewählt: Klaus Liebermann, Claudia Ruwe und Martin Winterkamp; Hans-Ulrich Dönhoff und Claas Steenweg sind neu in den Aufsichtsrat nachgerückt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 04.07.2019 wurden Herr Diplom-Kaufmann Michael Langenkämper als Vorsitzender und Herr Martin Winterkamp als sein Stellvertreter wiedergewählt.

Die intensive Bereitschaft der Vertreter zur Weiterentwicklung der Genossenschaft hat Vorstand und Aufsichtsrat dazu bewegt, ein neues Format für den Informations- und Meinungsaustausch zu kreieren. Im September 2019 wurden alle Vertreter bezirkweise zu Vertreterwerkstätten eingeladen. In diesem Forum ist es gelungen, detailliertere Informationen über die Geschäftstätigkeit der Spar- und Bauverein eG zu vermitteln, als es in einer turnusmäßigen Vertreterversammlung möglich ist.

Die vom Vorstand vorgestellte Wirtschafts- und Investitionsplanung für das Budgetjahr 2020 wurde beraten und in der gemeinsamen Sitzung vom 06.12.2019 zusammen mit der mittelfristigen Finanzplanung 2020–2024 vom Aufsichtsrat genehmigt.

In der Prüfungsausschusssitzung vom 12.03.2020 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 2019 an und schlägt der Vertreterversammlung die Annahme des gesamten Rechnungswerks und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses vor.

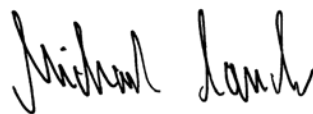
So haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.419.077,41 € sowohl einen Betrag in Höhe von 442.000 € in die Gesetzliche Rücklage als auch

einen Betrag in Höhe von 2.513.505,23 € in die Anderen Ergebnisrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 1.463.572,18€ 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 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Dortmund, den 31. März 2020



BERICHT DES VORSTANDS

Geschäft und Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wohnen und Bauen in Politik, Gesellschaft und Wirtschaft: In welchem Kontext wir arbeiten.

Die Diskussionen über bezahlbaren Wohnraum, Klimaschutz, die Auswirkungen der demografischen Veränderungen und den rasanten Wandel in Gesellschaft und Wirtschaft im Zuge der Digitalisierung prägten die öffentliche Wahrnehmung unserer Branche in 2019. Teils drastische Forderungen nach Enteignung von Kapitalgesellschaften sowie eines Mietensstopps wurden formuliert. Im Land Berlin führte das zu der politischen Beschlussfassung eines sogenannten ‚Mietendeckels‘, der die Mieten auf dem Stand des 18. Juni 2019 einfriert. Weitere Großstädte, beispielsweise München, streben Berlin nach und stehen ebenfalls vor Mietpreisregulierungen. Die Regelungen der Mietpreisbremse werden um 5 weitere Jahre verlängert. Zuviel gezahlte Miete soll auch rückwirkend für einen Zeitraum von 2,5 Jahren nach Vertragsschluss zurückgefordert werden können, sofern ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre verlängert.

Wohnen als Konjunkturmotor

Bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung bleiben die Bau- und Wohnungswirtschaft Stützen der Konjunktur in Deutschland. Nach Berechnungen des DIW Berlin hat das reale Bauvolumen mit 3,3% in 2019 deutlich dynamischer zugelegt als das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Der Wohnungsbau repräsentierte in 2019 wiederum den Großteil der Bauinvestitionen. Die Fortsetzung des Booms wurde getragen von weiterhin niedrigen Zinsen, einem robusten Arbeitsmarkt und den stützenden politischen Maßnahmen. Trotz intensiver Bautätigkeit wird zur Befriedigung der Nachfrage in den Städten mit hoher Marktdynamik immer noch zu wenig gebaut. Der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen in 2019 rührte aus deutlich steigenden Baukosten, Kapazitätsgrenzen beim Handwerk sowie knapp ausgewiesenem Bauland.

Entspannung auf hohem Niveau – Leerstand in der Peripherie

Die deutliche Angebotserweiterung ist ein Grund dafür, dass die Dynamik der Entwicklung der Wohnungsmieten

in großen Städten deutlich nachlässt: Zu diesem Ergebnis sind sowohl die Immobilienweisen in ihrem Frühjahrsgutachten 2020 als auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gekommen. Die Kehrseite: In vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen nehmen die Wohnungsleerstände im Bestand wieder zu.

Herausforderungen für die Zukunft – Klimaschutz im Bau

Im Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Damit setzt die Bundesregierung die Beschlüsse des Wohnungspfils 2018 und das Klimaschutzprogramm 2030 um. Für mehr Energieeffizienz sieht sich die Wohnungswirtschaft der Herausforderung gegenüber, für jedes Wohngebäude den CO₂-Ausstoß möglichst gering zu halten.

Reform der Grundsteuer

Am 08. November 2019 hat der Bundesrat der Reform der Grundsteuer zugestimmt. Die Bewertung der Grundstücke wird zukünftig nach einem wertabhängigen Modell erfolgen: Während der Wert unbebauter Grundstücke durch unabhängige Gutachterausschüsse ermittelt wird, werden bei der Steuerberechnung bebauter Grundstücke auch Mieterträge herangezogen. Mittels Grundgesetzänderung ist den Bundesländern eine Länderöffnungsklausel zugesprochen worden, eine vom Bundesgesetz abweichende Regelung treffen zu können.

Die Entwicklung in unserer Stadt – Wohnungswirtschaft in Dortmund

Die sich abschwächende Mietdynamik spielt auch für die Menschen in unserer Stadt Dortmund eine große Rolle, denn ein 10-Jahresvergleich des Immobilienportals Immowelt hat die durchschnittlichen Mietpreise bei Wohnungsangeboten seit 2009 verglichen und kommt zu dem Ergebnis, dass Dortmund in der zurückliegenden Dekade eine der höchsten Steigerungsraten bundesweit hat. Gegenüber 2009 sind die durchschnittlichen Mieten in den letzten 10 Jahren um 37% angestiegen - von 5,10 €/m² auf 7,00 €/m². Dabei liegt der erreichte Absolutwert aber immer

noch zum Teil deutlich unter dem anderer Großstädte. Die Stadt Dortmund mildert mit Maßnahmen wie dem Beschluss von Kappungsgrenzen im Mieterhöhungsverfahren die Folgen für Bestandsmieter.

Dortmund bleibt ein bezahlbarer, aber sich rasch verteuender Standort

Den Jahresdurchschnitt der Angebotsmieten 2019 werden wir erst aus dem nächsten Wohnungsmarktbericht im Herbst 2020 erfahren. Fakt ist jedoch, dass sich die vor etwa 6 Jahren einsetzende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt fortgesetzt hat. In allen Segmenten bzw. Bautypologien steigen die Angebotspreise.

In Dortmund gibt es rund 317.000 Wohnungen, davon sind rund 245.000 Mietwohnungen. Der Bestand wächst leicht: Im Jahr 2019 konnten 1.378 Wohnungen fertiggestellt werden. Nach eigenen Angaben sieht die Stadt Dortmund für weitere Neubauvorhaben längerfristig keine Flächenengpässe: Zu Beginn des Jahres 2019 standen auf Dortmunder Stadtgebiet rund 196 Hektar Wohnbauflächen zur Verfügung.

Bevölkerungswachstum: Segen und Fluch, Chance und Challenge

Die Dortmunder Bevölkerung wächst weiterhin, und zwar um rund 1.040 Personen in 2019 im Vergleich zum Vorjahr. Am Stichtag 31. Dezember 2019 lebten somit 603.609 Personen in Dortmund. Im Vergleich zum Vorjahr sind nochmals fast 50% mehr Menschen in dieser Stadt heimisch geworden. Junge Menschen ziehen für Studium, Ausbildung und erste berufliche Schritte in unsere Stadt, ebenfalls Ältere, die auf ein langes Arbeitsleben zurückblickend nun die Infrastruktur der Großstadt für sich als Vorteil erkennen. Junge Familien dagegen wenden sich in vielen Fällen den Kommunen im Umland zu, nicht allein aus der Motivation „Ab ins Grüne!“, sondern auch des dortigen Preis-/Leistungsniveaus halber.

Die steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen zu einem Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten.





**GESUND IN DER
PAULINENSTRASSE.**



GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHR

JAHRESERGEBNIS

Es ergibt sich ein deutlich über Planrechnung liegender Jahresüberschuss 2019 von 4.419 Tsd. € (Vorjahr 4.042 Tsd. €).



Ergebnisentwicklung Jahresüberschuss

in €



Geschäftsentwicklung im Rückblick Umsatzerlöse 2015–2019

in Mio. €



Umlagenerlöse Sollmieten

ENTWICKLUNG IN EINZELNEN GESCHÄFTSZWEIGEN

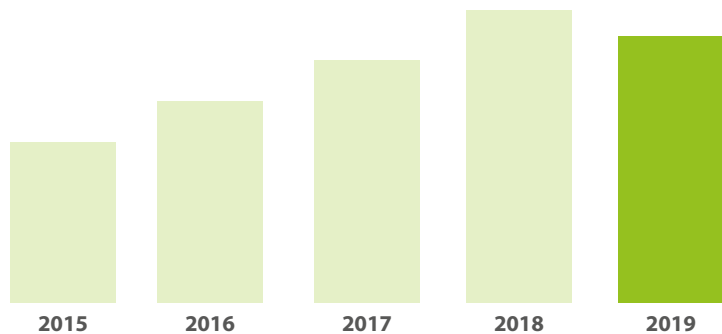
1. NACHHALTIGE PORTFOLIOSTRATEGIE



Investitionsübersicht eG 2015–2019

in €

Leistung	2015	2016	2017	2018	2019
Laufende Instandhaltung	5.968.956	6.418.156	6.884.737	7.520.536	7.965.403
Wohnungswechsel (inkl. Badmodernisierung bei best. Nutzungsverhältnissen)	7.055.980	7.428.770	9.058.251	9.053.146	10.013.920
Zwischensumme	13.024.936	13.846.926	15.942.988	16.573.682	17.979.323
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	0	0	0	1.073.353	295.252
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen	2.238.436	1.613.842	1.770.375	3.153.757	1.273.668
Großmodernisierungen	11.805.424	13.460.690	14.951.643	12.941.138	13.685.852
Summe Instandhaltung + Modernisierung	27.068.796	28.921.457	32.665.006	33.741.930	33.234.095
Neubautätigkeit	2.433.604	8.023.753	11.940.568	20.049.065	15.753.028
Investitionen insgesamt	29.502.400	36.945.210	44.605.574	53.790.995	48.987.123



2. NEUBAU



Bezugsfertigstellungen in 2019

Projekt	Phoenixseestr. 70–74 Röhrichtweg 1	Daelweg 16–48	Salden
Wohnungen (Anzahl)	29	17	46
Wohnungstyp	Wohnungen in MFH	EFH	
TG-Stellplätze (Anzahl)	43	0	43
Wohnfläche (m ²)	2.636,45	2.035,27	4.671,72
Mittlere Bezugstfertigkeit	22.05.2019	19.08.2019	
Investitionsvol. Gesamt (Tsd. €)	12.265	7.643 ohne Erschließungskosten	19.908
Sollmieten WE mtl. (€)	26.191,20	21.812,49	48.003,69
Grundmiete durchschn. (€)	9,93	10,72	
Förderung	Freifinanzierte Maßnahme	Freifinanzierte Maßnahme	

Daelweg





Laufende Neubaumaßnahmen 2019

Projekt	Königswall	Teigelbrand 61, 65	Salden
Wohnungen (Anzahl)	36	64	100
Wohnungstyp	Wohnungen in MFH	Wohnungen in MFH	
Tiefgaragenstellpl. (Anzahl)	60	0	60
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	2	0	2
Gewerbefläche (m ²)	1.434,44	0	1.434,44
Wohnfläche (m ²)	3.027,29	4.608,58	7.635,87
Voraussichtl. Bezugfertigkeit	01.07.2021	16.05./01.10.2020	
Investitionsvolumen Gesamt (Tsd. €)	18.500	14.000	32.500
Sollmieten Wohnungen mtl. (€)	28.365,71	24.447,67	52.813,38
Grundmiete Wohnung Ø (€)	9,37	5,30	
Sollmieten Gewerbeflächen (€)	20.082,16	0	20.082,16
Grundmiete Gewerbe Ø (€)	14,00	0	
Förderung	Freifinanzierte Maßnahme	Preisgebundene Wohnungen	



3. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr 2019 investierte die Genossenschaft nahezu 13,7 Mio. € in die Großmodernisierung von Bestandsgebäuden.

Hinzu kommen elf Sondermaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen und planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen für 1,3 Mio. €.

Bei insgesamt 757 Wohnungswechseln kam es zur Neuvermietung.



Modernisierungen 2019 eG

Stadtteil	Modernisierungsprojekte	Anzahl der Nutzungseinheiten	Investitionsvolumen in Tsd. €	Baujahr
Dortmund-Innenstadt	II. BA Paulinenstr. 41–51, Lange Str. 111–113	70	3.800	1894
Dortmund-Innenstadt	Barmer Str. 5–11	36	1.500	1906
Dortmund-Innenstadt	Lange Str. 83–87	25	1.700	1898
Dortmund-Nordstadt	I. BA Grisarstr. 5–7	17	750	1950
Dortmund-Nordstadt	Kleiststr. 13–19	36	1.400	1913
Dortmund-Borsigplatz	II. BA Oesterholzstr. 20–22, Schmiedestr. 11–15	39	800	1894
Dortmund-Hostedde	In der Liethe 67–73, Pücklerweg 10, 12	28	2.150	1960
GESAMT		251	12.100*	

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.

* Zudem wurden im Rahmen der Sanierung der Tiefgarage „Westentor“ im Geschäftsjahr 1,5 Mio. € investiert.



4. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Am 16.05.2019 wurde der Kaufvertrag zu dem Grundstück Zillestraße geschlossen. Der Vollzug des Vertrages erfolgt in 2020, so dass der Vertrag statistisch keine Auswirkungen auf das Jahr 2019 hatte. Das Kaufgrundstück hat eine Fläche von ca. 5.879 m². Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 1.520.544,21 €.

Der aktuelle Stand der Entwurfsplanung sieht die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (freifinanziert) mit insgesamt 24 Wohnungen sowie eines Appartementhauses (preisgebunden) mit 13 Mieteinheiten vor.

Letztgenanntes Gebäude soll in Kooperation mit dem Verein Wohnen im Ort (WiO) behinderten Menschen im Rahmen einer 24 Stunden-Betreuung ein weitgehend selbstständiges Leben ermöglichen.

Der mit der Stadt Dortmund geschlossene Kaufvertrag zum Grundstück am Königswall wurde planmäßig im Berichtsjahr vollzogen, so dass sich der Bestand an bebauten Grundstücken um 2.039 qm erhöht hat.

In 2019 wurden die beiden Grundstücke Akazienstraße 160 und 162 veräußert. Der Bestand an bebauten Grundstücken verringerte sich durch diesen Sachverhalt um 1.086 qm.

Zum Stichtag 31.12.2019 ergab sich somit folgender Grundstücksbestand:



Bebaute Grundstücke

in m²

	Am 31.12.2018	Am 31.12.2019
Bebaute Grundstücke	1.025.686	1.026.639
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze u. Straßenflächen	55.512	55.512
Unbebaute Grundstücke (Erbbaurecht)	0	0
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	238.186	238.186
GESAMT	1.319.794	1.320.747

5. BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:



Bestand

	Stand 31.12.2018	Zugang 2019	Abgang 2019	Stand 31.12.2019	Flächen in m ² 31.12.2019
Wohnungen	11.638	46	24	11.660	745.974,82
Häuser	1.598	21	2	1.617	
Garagen und Einstellplätze	2.575	43	76	2.542	36.424,40
Gewerbliche Einheiten	82	0	0	82	18.805,37

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31. Dezember 2019 betrifft mit 9.862 Wohneinheiten (84,6%) freifinanzierte Wohnungen und mit 1.798 Wohneinheiten (15,4%) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

6. VERMIETUNG

Die Vermietungssituation ist unverändert von einem stabilen Nachfrageüberhang bestimmt. Dies spiegelt sich insbesondere in einer Vollvermietung des Wohnungsbestandes wider.

Zum Bilanzstichtag 2019 ist eine Leerstandsquote von 0,8% ausgewiesen, lediglich 30 (davon 24 Wohneinheiten modernisierungsbedingt) der insgesamt 99 leer stehenden Wohnungen waren zum Jahresende 2019 noch nicht weitervermietet.

Die Fluktuationsquote belief sich auf 6,5% und bedeutete absolut 757 Nutzerwechsel im Jahresverlauf 2019 (2018: Fluktuationsquote von 6,4% bei 745 Nutzerwechseln).

Bei 168 Mieterwechseln und damit 22,2% der Kündigungen handelte es sich zudem um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands.

Die Durchschnittsmiete belief sich auf 4,77 €/m²/M. gegenüber 4,66 €/m²/M. im Vorjahr. Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist Beleg der moderaten Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt.

Zum Jahresende 2019 waren Forderungen aus Vermietung in Höhe von 175.848,71 € zu verzeichnen, im Vergleich mit einem Abschlussbestand am 31.12.2018 von 252.127,92 € deutlich weniger.

7. INTERNE ORGANISATION UND DIGITALISIERUNG

Die Spar- und Bauverein eG verfolgt eine Digitalisierungsstrategie, die insbesondere die Bausteine „IT-Prozesse“, „Produkt- und Serviceinnovationen“, „Big Data“ und „Smart Services“ umfasst.

Als maßgebliche Voraussetzung für die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse wurde im Berichtsjahr eine umfassende Umstellung der gesamten IT-Systemlandschaft auf die Softwarelösung „wodis sigma“ der Aareon AG durchgeführt. Eine im Rahmen der Migration eingeführte digitale sogenannte Handwerkerkoppelung („Mareon“) beschleunigt Auftragsvergabe und Rechnungsstellung im Miteinander von Genossenschaft und Dienstleister/ Auftragnehmer.

Ebenfalls im Berichtsjahr neu eingeführt wurde ein Kundenportal für die Genossenschaftsmitglieder („Customer-Relationship-Managementsystem“), welches über das Internet zur Verfügung steht und den Genossenschaftsmitgliedern Informations- und Dienstleistungsprozesse auf digitalem Wege möglich macht.

Für eine mobile Wohnungsvorabnahme, -abnahme sowie Wohnungsübergabe stehen zukünftig auch digitale Programme zur Verfügung, die mittels Einsatz von Tablets ab Anfang 2020 in den Echtbetrieb gegangen sind.

Das Großprojekt der Digitalisierung aller Wohnungsgrundrisse wurde in 2019 fortgesetzt.

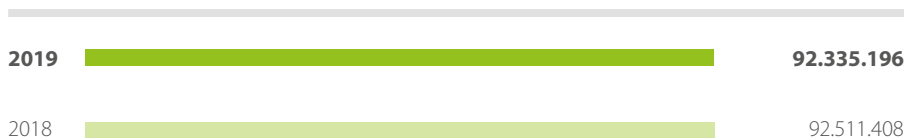
8. SPAREINRICHTUNG & MITGLIEDERVERWALTUNG



Trotz der anhaltenden Phase niedrigster Zinsen konnte der Bestand an Sparvolumina 2019 nahezu auf konstantem Niveau gehalten werden. Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein Gesamteinlagenbestand von 92.335.196 € (Vorjahr: 92.511.408 €). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen sind auf 0,53% (0,67% in 2018) weiter gesunken. Damit konnte die Rentabilität des Geschäftszweiges gewährleistet werden.

Sparvolumen 2018–2019

in €



Entwicklung der Mitglieder- und Geschäftsanteilzahl im Geschäftsjahr 2019:



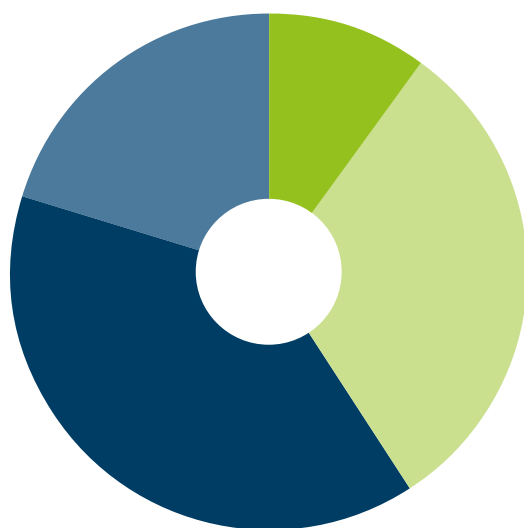
Mitgliederbewegung

	Bestand 31.12.2018	Zugang 2019	Abgang 2019	Bestand 31.12.2019
Mitglieder	20.448	1.118	-752	20.814
Anteile	29.028	1.118	-944	29.202

Im Saldo des Jahresabschlusses sind 20.814 Mitglieder ausgewiesen.
Dies entspricht erfreulicherweise einem Plus von 366 Mitgliedern im Vorjahresvergleich.



Altersstruktur der Mitglieder



■ bis 29 Jahre	2.102 Mitglieder	10,10 %
■ 30-49 Jahre	6.404 Mitglieder	30,77 %
■ 50-69 Jahre	8.291 Mitglieder	39,03 %
■ 70 Jahre und mehr	4.017 Mitglieder	20,10 %

9. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Spar- und Bauverein eG ergeben sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 folgende ausgewählte Kenngrößen:



Kenngröße	Wert
Gesamtkapitalrentabilität	2,0 %
Eigenkapitalrentabilität	4,7 %
Cash Flow	16.069 Tsd. €
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen	4,77 € / m ² / Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,26 %
Fluktuationsquote	6,5 %
Modernisierung/Instandhaltung je qm	44,55 € / m ² / p.a.
Eigenkapitalquote	18,9 %





**GESUND AM
PHOENIXSEE.**

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis von 5.236 Tsd. € (Vorjahr 5.478 Tsd. €) ist Resultat des sehr guten Geschäftsverlaufs 2019 in allen Leistungsbereichen.



Betriebsergebnis

	2019		2018		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
aus der Hausbewirtschaftung	61.570	91,0	59.367	93,9	2.203
aus Betreuungstätigkeit	11	0,0	9	0,0	2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.192	4,7	756	1,2	2.436
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.705	2,5	1.368	2,2	337
Gesamtleistung	66.478	98,2	61.500	97,3	4.978
Andere betriebliche Erträge	1.204	1,8	1.755	2,7	-551
Betriebsleistung	67.682	100,0	63.255	100,0	4.427
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.940	44,2	29.367	46,4	573
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.119	4,6	529	0,8	2.590
Personalaufwand	8.422	12,4	7.951	12,6	471
Abschreibungen	10.791	15,9	9.689	15,3	1.102
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.872	4,2	2.860	4,5	12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.237	7,8	5.331	8,4	-94
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	2.065	3,1	2.050	3,3	15
Aufwendungen für die Betriebsleistung	62.446	92,2	57.777	91,3	4.669
BETRIEBSERGEBNIS	5.236	7,8	5.478	8,7	-242

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag wurde im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gesunkene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und Erlösen aus Umlagen bei gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Sachanlagen.

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

Die Weiterrechnung im Zahlenwerk führt zu einem deutlich über Planrechnung liegendem Jahresüberschuss 2019 von 4.419 Tsd. € (Vorjahr 4.042 Tsd. €).

VERMÖGENSLAGE

Der Vermögens- und Kapitalaufbau gliedert sich wie folgt:



Vermögens- und Kapitalaufbau

Vermögensaufbau	in Tsd. €	%
Anlagevermögen	431.982	89,5
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)		
mittel- und langfristig	5.548	1,1
kurzfristig	45.621	9,4
	483.151	100

Kapitalaufbau	in Tsd. €	%
Eigenkapital (langfristig)	91.262	18,9
Eigenkapital (kurzfristig)	2.456	0,5
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)		
mittel- und langfristig	346.901	71,8
kurzfristig	42.532	8,8
	483.151	100

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 2019:

Danach ergeben sich ein Cashflow in Höhe von 16.069 Tsd. € (Vorjahr: 14.542 Tsd. €) und ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2019 von 27.608 Tsd. €.

Darüber hinaus werden Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 9.052 Tsd. € gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet

RISIKOBERICHT



Das etablierte Risikomanagementsystem der Spar- und Bauverein eG wurde im Berichtsjahr kontinuierlich auf Basis der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)“ sowie den ergänzenden BAIT („Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT“) erweitert.

In der quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Gefährdungspotenziale in sämtlichen Unternehmensbereichen identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und eines möglichen Schadensvolumens betrachtet. Die Ergebnisse dieser Risikoanalyse wurden unter der Leitung des zentralen Risikomanagements bewertet; mögliche Wechselwirkungen und Kumulationseffekte wurden hierbei berücksichtigt.

Die Gesamtbetrachtung der Risikolandschaft ergab, dass für die Mehrzahl der Risiken kein erhöhter Überwachungs- oder Handlungsbedarf besteht.

Im Rahmen der in der Spar- und Bauverein eG gelebten Risikokultur wird ein bewusster Umgang mit Risiken gefördert; kennzeichnend hierfür ist ein transparenter und offener Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Genossenschaft und ihrer Organe. Über die Ergebnisse der Risikoanalyse wurde der Aufsichtsrat der Genossenschaft in Form von schriftlichen Risikoberichten informiert; ebenfalls wurde über die aktuelle Risikosituation in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich berichtet.

Die Anlagestrategie der Spar- und Bauverein eG in Bezug auf die Geldanlagen richtet sich nach folgenden Kriterien:

- a | Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit
- b | Weitgehende Minimierung etwaiger Anlage- und Ausfallrisiken
- c | Diversifizierung der Anlageformen zur Optimierung der Ertragssituation
- d | Angemessene Gestaltung der Duration des Gesamtportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken unter Berücksichtigung der aktuellen sowie der prognostizierten Kapitalmarktgegebenheiten
- e | Gestaltung der Erträge aus Finanzanlagen im Sinne eines kontinuierlichen und planbaren Mittelzuflusses

Die genannten Vorgaben führen dazu, dass die Spar- und Bauverein eG ausschließlich in Anlageformen investiert, die sowohl eine Rückzahlungsvereinbarung in Höhe des Anlagenennwerts als auch eine gute bis sehr gute Bonität des Schuldners aufweisen.

Im Wertpapierbereich soll die Höhe der Einzelanlagen in der Regel nicht mehr als 500.000 € betragen. Die Festlegung der Laufzeiten richtet sich nach den Liquiditätserfordernissen des Unternehmens und den Erwartungen hinsichtlich der künftigen Zinsentwicklung. Die derzeit gegebene Duration des Anlageportfolios ist tendenziell kurzfristiger Natur. Lediglich bei dem betragsmäßig untergeordneten Wertpapierbereich überwiegen längere Anlagelaufzeiten.

Die gehaltenen Gelder in Anlage- und Umlaufvermögen bestehen im Wesentlichen aus lfd. Konten sowie im mittel- bis langfristigen Bereich aus Festgeldanlagen aus Festgeldanlagen und zu einem weiter rückläufigen Teil aus Pfandbriefen und Inhaberschuldverschreibungen namhafter Unternehmen. Die Portfoliostrategie ist insgesamt als konservativ und wertorientiert zu bezeichnen.

Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit ist die Spar- und Bauverein eG neben der laufenden Reinvestition erwirtschafteter Überschüsse auch auf die Beschaffung von Fremdmitteln angewiesen. Der sich daraus ergebende Zinsaufwand ist ein wesentlicher Faktor in der Gewinn- und Verlustrechnung, sodass diesem Finanzbereich besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

Grundlagen der diesbezüglichen Aktivitäten sind die aus der Wirtschaftsplanung heraus ermittelten Kapitalbedarfe für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum, die laufenden Analysen des bestehenden Kreditportfolios im Sinne des Risikomanagements sowie die intensive Beobachtung des Kapitalmarkts.

Der Kapitalmarkt zeichnete sich im Berichtszeitraum durch ein nach wie vor sehr niedriges Zinsniveau aus. Für die Neuaufnahme und die Umfinanzierung von Darlehen ergaben sich daher weiterhin vorteilhafte Konstellationen, die konsequent genutzt wurden. Unter anderem diese aus Sicht eines Darlehensnehmers günstige Situation bot sehr gute Rahmenbedingungen für die Finanzierung des großen Investitionsvolumens der Genossenschaft. Bei der Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen wurden lange Zinsbindungen bis hin zu Volltilgerdarlehen präferiert, um die aktuell günstigen Zinskonditionen auch sehr langfristig wirken zu lassen.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31. Dezember 2019, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist.

Die Prüfungs- und Beratungstätigkeit der Internen Revision wurde ebenfalls gemäß den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) durchgeführt. Auf Basis einer unternehmensweiten risikoorientierten Prüfungsplanung wurden thematische Schwerpunkte gesetzt, die durch Funktions- und Systemprüfungen sowie projektbegleitende Beratungen in ausgewählten Unternehmensbereichen konkretisiert wurden.

Über den Prüfungssachstand wurden sowohl der Vorstand als auch der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen sowie in den Quartalsberichten der Revision regelmäßig informiert.

Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit der Internen Revision im Berichtsjahr keine nennenswerten Feststellungen.

Das Compliance-Managementsystem der Spar- und Bauverein eG wurde im Berichtsjahr fortlaufend und unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen weiterentwickelt.

Die wertorientierte und nachhaltig an der Mitgliederförderung ausgerichtete, Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate Governance) ist für die Spar- und Bauverein eG nach wie vor von besonderer Bedeutung und unverzichtbar für die genossenschaftliche Aufgabenerfüllung. Die Zusammenarbeit zwischen Organen und Mitarbeitern der Genossenschaft ist daher von einem engen und vertrauensvollen Miteinander geprägt.

CHANCEN

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Inwieweit sich Chancen aus der künftigen Entwicklung der Rahmenbedingungen von Wirtschaft und Branche sowie der Umsetzung der eigenen Strategien ergeben, hängt entscheidend davon ab, in welcher Geschwindigkeit und mit welcher massiven Folgen die Corona Virus-Pandemie überwunden werden kann.

Aus der akuten Bedrängnissituation heraus erproben sich die Unternehmen in zunehmend digitalen Prozessen: Home-Office-Lösungen, die Flexibilisierung der Arbeit und Prozesse an sich sowie die Nutzung von Telefon- und Videotechnik statt persönlicher Besprechungen spielen sich ein. Dies wird langfristig positive Auswirkungen auf den Arbeitsalltag und die Gestaltung von Aufbau- und Ablauforganisation in den Unternehmen haben.

Auch ist zu erwarten, dass Tugenden wie gegenseitige Wertschätzung, Respekt und Bescheidenheit stärker in den Fokus rücken, was auch zu einem noch reibungsloseren Miteinander in den Wohngebieten, im Verhältnis von Kunde und Mitarbeiter führen kann.

Losgelöst von der aktuellen Situation bleiben der anhaltende Trend zur Re-Urbanisierung, eine positive Standortentwicklung sowie die Gesamtpformance der Genossenschaft mit gut ausgestatteten Wohngebäuden maßgebliche Voraussetzungen für Vollvermietung auch in Zukunft.

Eine mittlerweile erreichte und immer weiter zu entwickelnde Professionalisierung der Wohnungsbewirtschaftung in Kombination mit den nach wie vor sehr vorteil-

haften Bedingungen an den Kapitalmärkten begünstigen die nachhaltige Wirtschaftskraft und Rentabilität des Geschäftsbetriebs. Zudem versprechen die Digitalisierung von Datenaufbereitung und -verarbeitung, die erfolgte Umstellung und Schnittstellenoffenheit des ERP-Softwaresystems oder etwa der Einsatz digitaler Medien im Kundenservice eine Optimierung von Geschäftsprozessen und Kapazitäten; es eröffnen sich dadurch ggf. Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder in das Tätigkeitsspektrum der Genossenschaft aufzunehmen.

Die Neubautätigkeit im Mittelfristzeitraum, Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und das ganzheitliche Quartiersmanagement werden zu einer Vielzahl von Neumitgliedschaften führen. 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 deutliche Anstieg des durchschnittlichen Mietniveaus in der Stadt Dortmund und auch die methodische Neufassung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dortmund (2019-2021) bieten auch der Genossenschaft ein nicht unbedeutendes Ertragssteigerungspotenzial, selbst wenn mögliche Mieterhöhungsspielräume bei der Spar- und Bauverein eG auch zukünftig nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden.

RISIKEN

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bestandsgefährdende Risiken, die laut Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gesondert auszuführen sind, liegen nicht vor.

Noch nicht hinreichend greifbar sind mögliche wirtschaftliche Risiken, die sich aus der seit März 2020 eskalierenden Corona Virus-Pandemie ergeben. Losgelöst von gesundheitlichen Gefahren für Belegschaft, Gremienmitglieder, Geschäftspartner und Genossenschaftsmitglieder stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Folgen aus möglichen Ertragseinbußen (fehlende Miet- und Betriebskostenzahlungen), möglichen Geschäftsprozessverzögerungen (Bautätigkeit (Neubau, Bestand), längere Leerstandsphasen) sowie Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rezessionsangst u.a.). Entscheidend für die Dimension der Auswirkungen wird sein, wie lang die zum Wohle der Gesundheit der Bevölkerung anhaltende Drosselung wirtschaftlicher Aktivitäten anhalten wird und wie unmittelbar und mittelbar sich die damit verbundenen Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft auswirken werden.

Mögliche weitere Risiken - unabhängig von der Corona-Pandemie - , die sich zulasten der in der Branche tätigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen auswirken würden, könnten sich aus weiteren negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben:

Baulandverknappung und Preissteigerungen für Bauland und Bautätigkeit als Folge des anhaltenden Nachfrageüberhangs, Kappungen in den Erlösstrukturen (Mietbegrenzungen in der Gesetzgebung), fehlende politische und gesellschaftliche Unterstützung für die Investitionstätigkeit in Wohngebäude oder etwa gesetzliche Veränderungen (z.B. Grundsteuer i.S.v. Wertberechnung bzw. Umlagefähigkeit) wären hier beispielsweise zu nennen.

Höhere Auflagen zur Erreichung anderer gesellschaftlicher Ziele (Stichwort Klimaschutzziele mit Einsparforderungen an die Gebäudetechnik) seien hier ebenfalls aufgeführt. Wesentliche zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbereich sind derzeit nicht erkennbar. Die hohen Investitionsvolumina verhindern Instandhaltungsstau und hohe Folgekosten.

PROGNOSEBERICHT

In der mittelfristigen Ergebnisplanung ist auch für die Jahre 2020 bis 2024 ein Jahresergebnis von jeweils 3,5 Mio. € vorgesehen. Mit Blick auf die Bilanzverhältnisse von Eigenkapital und Fremdkapital werden die Investitionsvolumina bewusst in 2021 und den Folgejahren zurückgefahren.

Der Rückgang ergibt sich insbesondere aus geringeren Neubauvolumina; die Großmodernisierung im Wohnungsbestand soll zur nachhaltigen Wohnwerterhaltung und -verbesserung auf annähernd gleichbleibendem Investitionsvolumen gehalten werden.

Gemäß Unternehmensstrategie werden sowohl eine moderate, aus der Portfoliomanagementbetrachtung heraus entwickelte, Expansionsstrategie als auch eine Qualitätsführerschaft durch operative Exzellenz sowie ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis angestrebt.

Im Rahmen der Ergebnisprognose für den Mittelfristzeitraum werden leicht ansteigende durchschnittliche Netto-

kaltmieten, eine weitere Verbesserung von Kostenstruktur und Effizienz der Geschäftsprozesse sowie eine permanente Optimierung der Bewirtschaftungsperformance angenommen.

Inwieweit die Mehrjahresplanung realistisch bleibt, hängt entscheidend davon ab, wie einschneidend die Folgen der Coronavirus-Pandemie letztlich sein 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 ebenfalls auch zukünftig einen bedeutenden Stellenwert im Aktivitätenspektrum einnehmen.



JAHRES ABSCHLUSS

zum 31.12.2019

Bilanz zum 31.12.2019

in €

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.282.185,89	1.206.450,32
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.282.185,89	1.206.450,32
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	395.479.963,58	362.369.820,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.256.790,73	2.766.637,73
Grundstücke ohne Bauten	3.737.431,72	3.737.431,72
Technische Anlagen und Maschinen	9.822,85	13.488,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.929,97	469.949,97
Anlagen im Bau	18.318.290,00	23.133.677,65
Bauvorbereitungskosten	300.711,12	1.058.602,05
Geleistete Anzahlungen	127.218,66	2.262.106,30
Sachanlagen gesamt	421.648.158,63	395.811.714,57
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.455.375,72	5.455.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.503.220,00	3.003.220,00
Andere Finanzanlagen	1.078.568,97	1.063.843,52
Finanzanlagen gesamt	9.051.664,69	9.536.939,24
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	431.982.009,21	406.555.104,13

Bilanz zum 31.12.2019

in €

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	431.982.009,21	406.555.104,13
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	20.348.452,95	16.763.222,26
Andere Vorräte	124.400,74	122.358,08
Andere Vorräte gesamt	20.472.853,69	16.885.580,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	175.848,71	252.127,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.104,98	125.062,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.511.110,30	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.272.462,86	845.389,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	3.087.526,85	1.222.580,52
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.924.492,28	19.613.173,38
Bausparguthaben	1.684.395,46	1.668.467,77
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	27.608.887,74	21.281.641,15
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	194,96	200,00
BILANZSUMME	483.151.472,45	445.945.106,14

Bilanz zum 31.12.2019

in €

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	938.775,72	945.583,07
der verbleibenden Mitglieder	37.294.786,06	36.680.502,43
aus gekündigten Geschäftsanteilen	53.300,00	302.900,00
Geschäftsguthaben gesamt¹	38.286.861,78	37.928.985,50
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	15.313.000,00	14.871.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	38.653.590,55	36.140.085,32
Ergebnisrücklagen gesamt	53.966.590,55	51.011.085,32
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	4.419.077,41	4.041.721,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.955.505,23	2.579.488,39
Bilanzgewinn gesamt	1.463.572,18	1.462.232,94
EIGENKAPITAL INSGESAMT	93.717.024,51	90.402.303,76
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.296.129,00	10.331.613,00
Steuerrückstellungen	38.735,32	660.127,32
Sonstige Rückstellungen	2.648.210,00	1.670.294,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	13.983.074,32	12.662.034,32
ÜBERTRAG	107.700.098,83	103.064.338,08

Bilanz zum 31.12.2019

in €

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	107.700.098,83	103.064.338,08
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	249.865.913,03	220.145.389,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.561.942,14	3.850.056,94
Spareinlagen	64.639.939,67	64.750.116,96
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	27.695.256,68	27.761.291,23
Erhaltene Anzahlungen	21.108.982,50	16.880.613,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	479.180,43	553.025,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.412,62	2.035,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.510.442,46	6.514.905,53
Sonstige Verbindlichkeiten ²	2.239.818,41	1.686.652,56
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	374.105.887,94	342.144.087,16
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.345.485,68	736.681,40
BILANZSUMME	483.151.472,45	445.945.106,64

1 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2019: 145.828,31 € (2018: 15.637,00)

2 Davon Steuern 2019: 605.898,75 € (2018: 98.712,06 €)



**GESUND AM
TEIGELBRAND.**



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.–31.12.2019

in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a aus der Hausbewirtschaftung	61.104.312,90	59.741.147,00
b aus Betreuungstätigkeit	11.024,64	9.264,40
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.862,64	61.594,77
Umsatzerlöse gesamt	61.188.200,18	59.812.006,17
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	3.585.230,19	320.139,37
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.704.850,69	1.368.446,97
Sonstige betriebliche Erträge	1.695.375,17	2.429.659,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.939.506,01	29.413.983,94
b Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.119.500,82	528.514,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesamt	33.059.006,83	29.942.498,54
Personalaufwand		
a Löhne und Gehälter	6.685.895,08	6.461.518,76
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ¹	1.736.155,67	1.489.287,73
Personalaufwand gesamt	8.422.050,75	7.950.806,49
Abschreibungen		
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.790.884,62	9.820.040,37
Abschreibungen gesamt	10.790.884,62	9.820.040,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen²	3.172.863,42	3.223.166,19
ÜBERTRAG	12.728.850,61	12.993.740,69

01.01.–31.12.2019

in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	12.728.850,61	12.993.740,69
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	28.992,92	56.790,28
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	47.455,45	46.633,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.826,39	19.195,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen³	6.340.991,05	6.360.611,36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	663.665,06
Ergebnis nach Steuern	6.484.134,32	6.092.084,27
Sonstige Steuern	2.065.056,91	2.050.362,94
Jahresüberschuss	4.419.077,41	4.041.721,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.955.505,23	2.579.488,39
BILANZGEWINN	1.463.572,18	1.462.232,94

1 Davon für Altersversorgung 2019: 471.680,14 € (2018: 334.322,94 €)

2 Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2019: 91.475,00 € (2018: 91.475,00 €)

3 Davon aus Aufzinsung 2019: 1.054.886,00 € (2018: 967.898,00 €)



**GESUND AM
DAELWEG.**



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 31.12.2019 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

Prüfungsverband

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

BEZIEHUNG ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Genossenschaft ist Alleingeschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Deren Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 5.455,4 Tsd. € (62,0%) (Vorjahr 5.455,4 Tsd. € (62,4%)).

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss i.H. von 28.992,92 € (Vorjahr 56.790,28 €) wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag auf die Spar- und Bauverein eG übertragen.

BESCHLUSS DER MITTELV ERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.419.077,41 € sowohl einen Betrag in Höhe von 442.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.513.505,23 € in die Anderen Ergebnismrücklagen 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 2019 in Höhe von 1.463.572,18 € zur Ausschüttung einer Dividende (4% je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung zu verwenden.

NACHTRAGSBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Spar- und Bauverein eG zu rechnen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen ansonsten nicht vor.

Dortmund, den 23.03.2020

Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 30. März 2020

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

gez. Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

NACHRUF

Insgesamt schieden durch Tod 241 Mitglieder aus unseren Reihen.
Stellvertretend erwähnen wir an dieser Stelle

URSULA LESSAT

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung

MARIE LUISE GUTBERLET

langjährige Mitarbeiterin

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

IMPRESSUM

Herausgeber: Spar- und Bauverein eG | Kampfstraße 51 | 44137 Dortmund | Tel.: 0231 18203-0 | Fax: 0231 18203-166

E-Mail: sparbau@sparbau-dortmund.de | www.sparbau-dortmund.de

Redaktion: Spar- und Bauverein eG

Gestaltung: agentur emscherpuls

Konzept: Spar- und Bauverein eG, Björn Malcharczyk | agentur emscherpuls, Sylvia Kierdorf

Druck: Druckstudio GmbH | Düsseldorf

Fotonachweis: Patrick Temme (Seite 16, 17, 18) | Lena Manteuffel (Seite 16)

Claudia Dreyße (Seite 22, 23, 26, 27, 28, 34, 35, 46, 47, 50, 51)

stock.adobe.com: Monster Ztudio (Seite 4), Farknot Architect (Seite 6), Milan (Seite 8), darknightsky (Seite 10)

Bleiben Sie alle gesund.