

Zahlen, Daten, Fakten
zum Jahresabschluss

2022

Bericht des Aufsichtsrats
Bericht des Vorstands
Jahresabschluss 2022

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Inhalt

VORWORT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
AUF EINEN BLICK	8
Genossenschaft und Tochtergesellschaften	8
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr	10
Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen	11
DARSTELLUNG DER LAGE	20
Ertragslage.....	20
Vermögenslage	21
Finanzlage	23
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
PROGNOSEBERICHT	27
BILANZ	28
Bilanz Aktivseite	28
Bilanz Passivseite	30
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
ANHANG	34
Bestätigungsvermerk	36
Impressum	39

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen das **ZAHLENWERK** der Spar- und Bauverein eG für das Geschäftsjahr 2022 präsentieren zu dürfen. Im vergangenen Jahr hat unsere Genossenschaft, trotz schwieriger Rahmenbedingungen am Markt, ihre Ziele erreicht und bleibt Garant für bezahlbares Wohnen im Großraum Dortmund. Dabei greifen wir auf eine langjährige Tradition und Erfahrungen aus mittlerweile 130 Jahren zurück.

Um diesem Anspruch gerecht zu bleiben, haben wir im Jahr 2022 eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Wir haben unser Bestandsmanagement optimiert, um unseren Mitgliedern bestmögliche Wohnbedingungen zu bieten. Die energetische Sanierung unserer Bestände wurde gleichermaßen vorangetrieben wie der Ausbau unseres Serviceangebots für unsere Mitglieder. Auch mit Blick auf unsere Neubauvorhaben konnten wir im vergangenen Jahr weitere Fortschritte erzielen und mit den Bauarbeiten an unserer Klimaschutzsiedlung Ewige Teufe beginnen.



WINFRIED KÖHLER

Aufsichtsratsvorsitzender

Gute Werte und solide Bestände kennzeichnen unsere Genossenschaft seit ihrer Gründung im Jahre 1893. Dies gelingt nur gemeinsam: Im Rahmen der Vertreterversammlung, der Vertreterwerkstätten, auf der Besichtigungsfahrt und auch im gemeinsamen Satzungsausschuss, boten sich Gelegenheiten zum partizipativen Miteinander. So gelingt, was seit 130 Jahren Aufgabe und Verständnis unserer Genossenschaft ist: **LEBENS-RÄUME GESTALTEN UND ATTRAKTIVE QUARTIERE FÜR DIE MENSCHEN SCHAFFEN.**

Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei unseren Vertreterinnen und Vertretern, unserer Belegschaft sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern aus dem Handwerk, Dienstleistungssektor, öffentlichen Behörden, Banken, Verbänden und vielen weiteren Branchen bedanken. Nur durch die engagierte und kooperative Zusammenarbeit aller Beteiligten können wir unseren Mitgliedern bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen und diesen langfristig erhalten.



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE

Vorstandsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrats

Liebe Mitglieder und Freunde der Genossenschaft,

der Aufsichtsrat der Spar- und Bauverein eG Dortmund hat sich im Berichtszeitraum 2022 intensiv mit den gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben und Pflichten beschäftigt. Insbesondere hat er den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. So hat er sich unter anderem mit der Personalplanung, der Finanz- und Investitionsplanung, der Risikobeobachtung und -vorsorge sowie auch der Kontrolle der Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat besteht entsprechend der Entscheidung der Vertreterversammlung aus 12 Mitgliedern.

Wie andere Genossenschaften auch, bedient sich der Aufsichtsrat zur Vorbereitung von Entscheidungen, die im Plenum beschlossen werden, der Hilfe von Ausschüssen. Es handelt sich in unserer Genossenschaft um den Prüfungsausschuss (aktueller Vorsitzender: Alexander Baum), den Bau- und Offertenausschuss (aktuelle Vorsitzende: Cornelia Schulz), den Personalausschuss (aktueller Vorsitzender: Winfried Köhler) sowie den Ausschuss zur Formulierung von Grundsätzen gemäß § 28 unserer Satzung (aktueller Vorsitzender: Dr. Claas Steenweg). Der Austausch findet sowohl gemeinsam mit dem Gesamtvorstand wie auch in aufsichtsratsinternen Sitzungen statt.

Um Ihnen einen Einblick in die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse zu geben, haben wir Ihnen im Folgenden Themen des letzten Jahres kompakt dargestellt. Die Mitglieder unserer Genossenschaft sollen und können sicher sein, dass der Aufsichtsrat, gemeinsam

mit dem Vorstand, über das gemeinschaftliche Eigentum wacht und es zuverlässig bewahrt.

Die Themen des Jahres 2022 waren vielfältig: So tagten der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse u.a. zu Maßnahmen zwecks Steigerung der Eigenkapitalausstattung, zur Entwicklung des Spareinlagenbestands, zu arbeitsrechtlichen Entscheidungen als Arbeitgebervertreter sowie zu Vorgaben der BaFin als oberste Aufsichtsbehörde der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Bedeutsam war ebenfalls die Beratung zur Investitionstätigkeit in den Gebäudebestand insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderungen an die energetische Ausstattung der Häuser. Hauptaugenmerk aller Aktivitäten war stets die oberste Zielsetzung unserer Satzung, die Genossenschaftsmitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu fördern.

Weitere Veranstaltungen fanden in Form von zwei Vertreterwerkstätten statt, im Rahmen des Satzungsänderungs-Arbeitskreises sowie unserer gemeinsamen Besichtigungsfahrt durch den Gebäudebestand. Insgesamt waren im Berichtszeitraum mehr als 30 Sitzungen des Gesamtaufichtsrats und seiner Ausschüsse wahrzunehmen.

Ein Schwerpunkt bildete die Beratung über den Jahresabschluss des entsprechenden Geschäftsjahres, für das wiederum seitens des VdW Rheinland Westfalen der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor, das gesamte Rechnungswerk sowie die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses anzunehmen. Die genauen Zahlen, Daten und Fakten für das Berichtsjahr 2022 können Sie wie gewohnt den nachfolgenden Seiten entnehmen.

Aufgrund ihrer erfolgreichen und zielgerichteten Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2022, können wir als Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Entlastung der Vorstandsmitglieder empfehlen. Wir bedanken uns an dieser Stelle auch ganz besonders bei allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für

ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und engagierte Arbeit. Sie alle sind Symbol für den Erfolg und die Verlässlichkeit unserer Genossenschaft seit 130 Jahren und zeigen damit den Kern des genossenschaftlichen Handelns:

Was einer nicht schafft, das schaffen viele.



WINFRIED KÖHLER

Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Genossenschaftsmitglieder,

Die weltweite Konjunktur befand sich im Jahr 2022 im Abschwung. Die globalen Wachstumsperspektiven haben sich weiter eingetrübt, die Risiken haben zugenommen. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine dämpft in allen Regionen das Wachstum, treibt die Inflation und verstärkt Knappheiten in Einzelmärkten. Auch in China ist ein Wachstumsrückgang zu verzeichnen; dort wirken sich insbesondere die Corona-Eindämmungspolitik und die landesweite Immobilienkrise aus. In ganz Europa sind Unterbrechungen in den Lieferketten spürbar, der Zinsanstieg der letzten Monate bremst die Investitionstätigkeit. Viele Entwicklungsländer stehen mit Blick auf die Ernährungssicherheit vor enormen Herausforderungen. In zahlreichen Ländern wie Afrika, Asien und dem Nahen Osten sind deshalb sozialpolitische Maßnahmen erforderlich, durch die ohnehin angespannte Staatshaushalte zusätzlich belastet werden. Für das Wachstum des Welthandels erwartet der IWF (Internationaler Währungsfonds) eine deutliche Verlangsamung von 10,1 % im Jahr 2021 auf voraussichtlich 4,3 % im Jahr 2022 und 2,5 % im Jahr 2023. Dies liegt damit deutlich unter dem historischen Durchschnitt. Steigenden Investitionen in die Waffenproduktion und Verteidigungshaushalte der Länder stehen sinkende Investitionen in anderen Wirtschaftssektoren gegenüber.

Handelskonflikte führten zu unsicheren Rahmenbedingungen für den Außenhandel, insbesondere zwischen den USA und China sowie den USA und der EU. Zudem verstärkten sich die Gasknappheit und Preisvolatilität für Erdgas zunehmend. Insbesondere stiegen die Großhandelspreise für Erdgas in der EU und Großbritannien. Börsenkurse für Erdöl, Industrierohstoffe und Nahrungsmittel sanken.

Trotz sich verschlechternder Rahmenbedingungen sind die Weltproduktion im Jahr 2022 durchschnittlich um 2,5 % und der Welthandel um 3,2 % gewachsen.

Im aktuellen Jahresgutachten (09.11.2022) zeichnet der Sachverständigenrat der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ein sehr ähnliches Lagebild. Es wird erwartet, dass beispielsweise die Energiepreise in Europa und Asien im nächsten Jahr nur vergleichsweise langsam sinken werden.

Die Gasknappheit belastete Deutschland wirtschaftlich stark. Drastisch gestiegene Energiekosten bedingten einen gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug. Die bereits von der Covid-Pandemie geschwächte Wirtschaft wurde somit in den Abschwung geführt. Neben den Energiepreisen stiegen, unter anderem aufgrund einer expansiven Finanzpolitik, auch die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte in Deutschland. In Summe ist das Bruttoinlandsprodukt laut Statistischem Bundesamt dennoch um 1,9 % gewachsen. Die Bruttowertschöpfung 2022 im Grundstücks- und Wohnungswesen ist gegenüber dem Vorjahr um 1 % gestiegen (10 % Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft). Im verarbeitenden Gewerbe wurden viele Aufträge erteilt, während Industrieproduktion und Bau wegen hoher Preise und weiterhin bestehenden Materialmangels ausgebremst waren. Staatliche Konsumausgaben stiegen um 1,1 %, während der Staatshaushalt aufgrund auslaufender Corona-Maßnahmen und der Energiekrise weiter belastet wurde.

Die Zahl der registrierten Erwerbslosen sank im Jahresvergleich um 132.000 auf etwa 1.250.000. Somit sank die Erwerbslosenquote um 0,4 % auf 2,8 %.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt war weiterhin von einer hohen Wohnraumnachfrage geprägt. Der Wohnungsmarktbericht 2022, mit Zahlen zum Jahr 2021, gibt Einblicke in die Angebotsmieten. Für Bestandswohnungen stiegen diese im Median um 5,2 % im Vergleich zum Vorjahr auf 7,91 EUR/m² netto kalt. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen um 3,6 % auf 11,50 EUR/m² netto kalt an.

Im Jahresverlauf 2022 ist die Arbeitslosigkeit in Dortmund deutlich gesunken. Die Entwicklung der Anzahl erwerbsloser Dortmunder:innen lag im Jahresdurchschnitt mit 34.843 Menschen 0,5 % unter dem Vorjahresniveau (36.561). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 10,9 %. Mit Stand Juni 2022 wuchs die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Dortmund um 2,8 % auf 257.885 Arbeitnehmer:innen.

Die Wohnungsneubauziele konnten weiterhin nicht erreicht werden. Der Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen verunsicherte Wohnungsbauinvestoren. Bereits im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich ein deutlicher Rückgang von

Baugenehmigungen. Im Dezember 2022 traten Gesetze für Energiepreisbremsen (Strom,- Gas- und Wärmepreisbremsen) in Kraft. Weiterhin gefördert werden außerdem Maßnahmen, die dem Umweltschutz dienen sollen.

Auch auf kommunaler Ebene begegnet die Stadt Dortmund den Herausforderungen. Um den Auswirkungen der Energiekrise insgesamt zu begegnen, ist die Stadt Dortmund im intensiven Austausch mit Energieversorgern, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern. In Form von runden Tischen und Energiegipfeln besteht so ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen allen gesellschaftlichen Akteuren. Gleichzeitig ist im Jahr 2022 auf Anraten der Stadt ein Klimabeirat ins Leben gerufen worden, um die kommunalen Ziele auf dem Weg zur Klimaneutralität zu begleiten. Dieser wird aktiv durch die Genossenschaft begleitet und unterstützt. Die Neuwahl des Dezernenten für Umwelt, Planen und Wohnen wird ab März 2023 personelle Veränderungen bringen, deren Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftlichen Akteure in Dortmund abzuwarten bleiben.



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE
Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE
Stellvertretender Vorsitzender



MARTIN TROCKELS
Mitglied des Vorstands

Auf einen Blick

Genossenschaft und Tochtergesellschaften

Spar- und Bauverein eG

Angaben in Mio. EUR

	2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	445,9	483,2	497,0	521,3	541,0
Anlagevermögen	406,5	432,0	456,3	473,3	487,9
Geschäftsguthaben	37,9	38,3	38,8	38,7	38,2
Eigenkapital gesamt	90,4	93,7	97,4	100,6	104,4
Spareinlagen/Sparbriefe	92,5	92,3	92,2	100,0	98,0
Umsatzerlöse	59,8	61,2	63,0	66,0	68,1
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	33,7	33,2	35,5	34,0	37,8
Leistungen für Neubautätigkeit	20,0	15,8	15,9	6,5	4,6

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.598	1.617	1.619	1.625	1.623
Eigene Wohnungen	11.638	11.660	11.724	11.772	11.782
Eigene gewerbliche Einheiten	82	82	81	86	85
Garagen zzgl. Stellplätze	2.575	2.542	2.711	2.780	2.779
Zahl der Mitglieder	20.448	20.814	21.032	20.981	20.794
Zahl der Anteile	29.028	29.202	29.322	29.020	28.390
Zahl der Mitarbeiter:innen	119	126	128	129	137
Zahl der Auszubildenden	9	9	9	7	7

Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Angaben in Tsd. EUR

	2018	2019	2020	2021	2022
Leistungen für Modernisierung	657,2	0,0	0,0	218,2	6,4
Leistungen für Instandhaltung	91,2	155,3	118,1	130,6	91,2
SUMME	748,4	155,3	118,1	348,8	97,6

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 Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund.

SPARBAU Stiftung gGmbH

Angaben in Tsd. EUR

	2020	2021	2022
Bilanzsumme	257	512	25
Eigenkapital	25	25	25
Geleistete Spenden	208	143	0

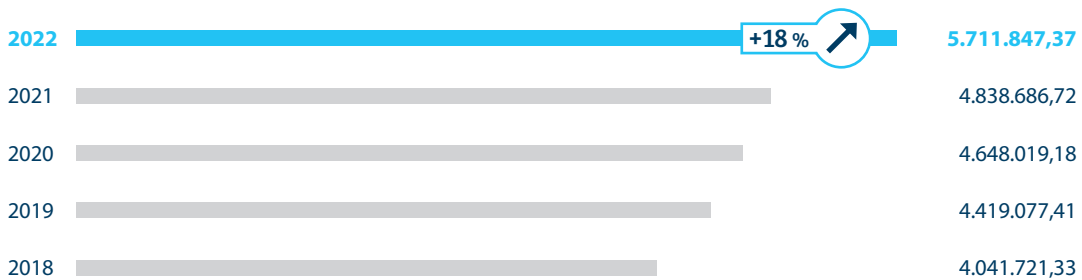
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2022 liegt mit 5.711.847,37 EUR (Vorjahr 4.838.686,72 EUR) deutlich über der Planrechnung.

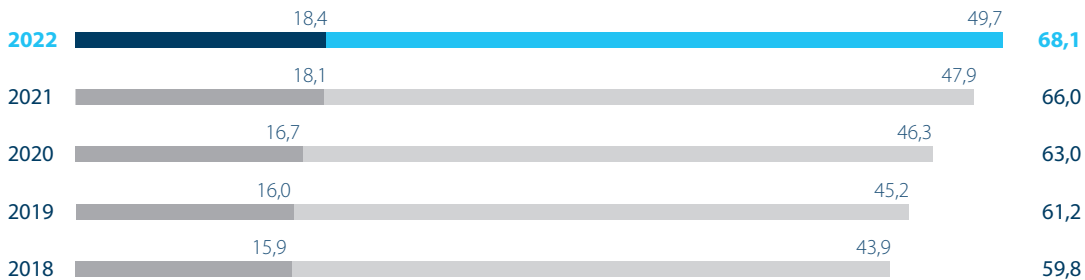
Ergebnisentwicklung Jahresüberschuss 2018–2022

in EUR



Geschäftsentwicklung im Rückblick Umsatzerlöse 2018–2022

in Mio. EUR



■ Umlagenerlöse ■ Sollmieten

Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen

Nachhaltige Portfoliostrategie

Investitionsübersicht eG 2018–2022

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

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

Investitionsübersicht

in EUR

Leistung	2018	2019	2020	2021	2022
Laufende Instandhaltung eG	7.520.536	7.965.403	7.156.599	7.470.356	7.982.710
Wohnungswechsel (inkl. Badmodernisierung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen)	9.053.146	10.013.920	10.891.721	11.871.760	12.866.567
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	1.073.353	295.252	114.341	495.306	200.205
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Wohnungen)	3.153.757	1.273.668	964.534	673.124	1.868.660
Großmodernisierungen	12.941.138	13.685.852	16.400.516	15.997.861	14.794.285
Summe Instandhaltung + Modernisierung	33.741.930	33.234.095	35.527.711	36.508.407	37.712.427
Neubautätigkeit	20.049.065	15.753.028	15.885.257	6.455.441	4.638.909
INVESTITIONEN INSGESAMT EG	53.790.995	48.987.123	51.412.968	42.963.848	42.351.337

Neubau & Development

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

Folgende Neubaumaßnahme konnte im Berichtsjahr 2022 begonnen werden:

Laufende Neubaumaßnahme im Jahr 2022

PROJEKT ZILLESTRASSE	
Anzahl Wohnungen	24 freifinanziert 13 öffentlich gefördert
Wohnungstyp	Wohnungen im Mehrfamilienhaus
Anzahl Stellplätze	37
Wohnfläche (m ²)	3.077
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	Sommer 2024
Investitionsvolumen gesamt (EUR)	15.000.000,00
Sollmieten Wohnungen monatlich (EUR)	30.265 netto
Grundmiete durchschnittlich (EUR)	11,00 € freifinanziert 6,50 € öffentlich gefördert

Grundstückswirtschaft

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Einigkeit 15 und 17 ergab sich im Berichtsjahr ein Flächenabgang bebauter Grundstücke von 593 m². Aus einem Grundstücksübertragungsvertrag ergab sich im Berichtsjahr ein Flächenabgang aus Grundstücken im Erbbaurecht von 3.880,45 m².

Ferner wurde im Rahmen des vorgenannten Grundstücksübertragungsvertrages ein Flächenabgang von 55 m² an die Stadt Dortmund übertragen. Zum Stichtag 31.12.2022 ergab sich somit folgender Grundstücksbestand:

Grundstücksbestand

in m²

	per 31.12.2021	per 31.12.2022
Bebaute Grundstücke	1.034.555	1.033.907
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	55.512	55.512
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	238.186	234.306
SUMME	1.328.663	1.324.135

Modernisierung & Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden **14.794.285 EUR** in die **GROßMODERNISIERUNG** von mehr als 24 Bestandsgebäuden investiert. Hinzu kommen fünf Sondermaßnahmen und Alternativprojekte, die in verschiedenen Stadtteilen für 1.975.660 EUR (107.000 EUR für Gewerbe und 1.868.660 EUR für Wohngebäude) realisiert worden sind.

Dortmund-Hostedde

Pücklerweg 6–8, 13–15, 21–23

Mohlweg 2–4

Neben der energetischen Optimierung gemäß den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 100, wurden sechs Objekte aufgestockt. Hierdurch sind 12 neue Wohnungen entstanden. Bei den Bestandswohnungen wurden die vorhandenen Loggien durch Vorstellbalkone erweitert.

Dortmund-Althoffblock

Sonnenplatz 1–9

Roseggerstraße 25–43

Im Jahr 2022 wurden 15 Objekte des Altbaubestands im Althoffblock modernisiert. Fenster, Keller- und Dachbodendämmung, Elektroleitungen in den Treppenhäusern und Dächer wurden erneuert und Fassaden und Bestandsbalkone saniert. Die Wiederherstellung der Außenanlagen sowie die Zentralisierung der Heizungsanlage sind für 2023/2024 vorgesehen.

Dortmund-Innenstadt West

Lindemannstraße 71–75

Stübbenstraße 2–6

Wittekindstraße 23

Der Dachgeschossausbau in der Stübbenstraße konnte abgeschlossen werden. Zudem wurden die Außenanlagen im Innenhof wiederhergestellt. Die Außenanlagen der Front werden voraussichtlich im April 2023 fertiggestellt.

Hauptverwaltung Spar- und Bauverein eG

Kampstraße 51

2022 wurde der Umbau der Hauptverwaltung weitergeführt. Die Bürofläche im Hauptgebäude der Kampstraße 51 konnte im Dezember 2022 wieder bezogen werden. Restarbeiten wurden im Januar 2023 ausgeführt und weitgehend fertiggestellt.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG im Berichtsjahr 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Wohnungsbestand

	Wohnungen/Häuser	Garagen und Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten
Stand 31.12.2021	11.772/1.625	2.780	86
Zugang 2022	22/0	2	0
Abgang 2022	12/2	3	1
Stand 31.12.2022	11.782/1.623	2.779	85
Flächen (m ²) 31.12.2022	756.162,49	37.817,40	20.071,93

Die bebauten Grundstücksflächen haben sich von 1.034.555 m² im Jahr 2021 auf **1.033.907 m²** im Jahr **2022** verringert. Die Flächen unbebauter Grundstücke (einschließlich Spielplätze, Straßenflächen) sind mit 55.512 m² unverändert geblieben. Die im Erbbaurecht erworbenen Flächen mit Mietwohngrundstücken haben sich im Geschäftsjahr um 3.880 m² auf insgesamt

234.306 m² verringert. Für Verwaltungsgebäude wird unverändert eine Fläche von 410 m² ausgewiesen.

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31.12.2022 betrifft mit **9.813** Wohneinheiten (83,3 %) **FREIFINANZIERTE** Wohnungen und mit **1.969** Wohneinheiten (16,7 %) **ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNHEITEN**.

Vermietung

Die Vermietungssituation im Berichtsjahr zeichnet sich unverändert durch einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Wartelisten bestehen insbesondere bei innenstadtnahen Altbauwohnungen der Genossenschaft. Die **LEERSTANDSQUOTE** ist mit **0,11 %** bzw. 13 nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag 2022 im Vergleich zum Vorjahr (Leerstandsquote 0,23 % bzw. 27 nicht vermietete Wohnungen) **NOCHMALSGESUNKEN**.

Die Fluktuationsquote belief sich auf 5,81 % bzw. **690 NUTZERWECHSEL** im Jahresverlauf (Vorjahr: Fluktuationsquote von 6,24 % bei 757 Nutzerwechseln). Dies ist ein weiterer Rückgang der Anzahl an Nutzer:innenwechseln im Vergleich zu den Vorjahren. Bei 8,84 % der Kündigungen (bzw. 61 Nutzer:innenwechsel) handelte

es sich um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands.

Die **DURCHSCHNITTSMIETE** belief sich auf **5,17 EUR** je qm (Vorjahr: 5,02 EUR je m²).

Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist Beleg der moderaten Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt. Die Forderungen aus Vermietung i. H. von 214.721,49 EUR liegen aufgrund von später im Geschäftsjahr fakturierten Betriebskostenabrechnungen nur leicht über dem Vorjahresniveau. (Vorjahr: 143.366,28 EUR).

Spareinrichtung & Mitgliederverwaltung

Spareinrichtung

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

Bedingt durch die im Jahr 2022 über alles gesehen noch niedrigen Zinssätze in Kombination mit steigendem Liquiditätsbedarf in der Bevölkerung aufgrund der spürbaren Kostensteigerungen entwickelte sich der Einlagenbestand leicht rückläufig. Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein **GESAMT-EINLAGENBESTAND VON 98.007.571 EUR** (Vorjahr: 99.986.955 EUR). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen entsprechen mit 0,45 % (0,40 % in 2021) nahezu dem Vorjahr.

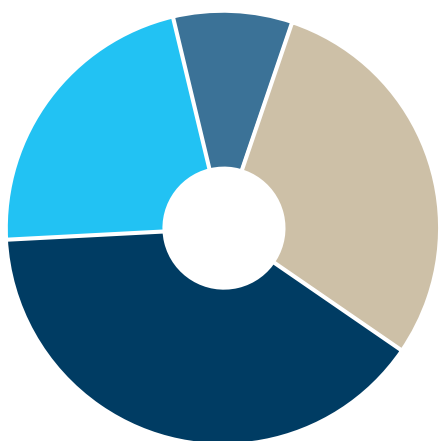
Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt.

Die Spar- und Bauverein eG ist Mitglied im Beirat des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen in Wohnungsgenossenschaften, errichtet vom GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, ist Mitglied des steuernden und überwachenden Beirats.

Mitgliederverwaltung

Zur Entwicklung der Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2022 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

Altersstruktur der Mitglieder



■ ≥ 29 Jahre	1.757 Mitglieder	8,48 %
■ ≥ 49 Jahre	6.134 Mitglieder	29,50 %
■ ≥ 69 Jahre	8.190 Mitglieder	39,39 %
■ ≤ 70 Jahre	4.713 Mitglieder	22,67 %

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 187 auf insgesamt 20.794 verringert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder lag bei 54,9 Jahren (Vorjahr 54,5 Jahre).

Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse

Zum 31.12.2022 waren 6.277 Nutzer:innen im **SERVICEPORTAL** registriert, welches einem Zuwachs von rund 60 % zum Vorjahr entspricht. Das Angebot innerhalb des Serviceportals wurde im Zuge der Novellierung der Heizkostenverordnung um eine Übersicht der monatlich angefallenen Energieverbräuche der Mitglieder ergänzt.

Durch die Implementierung von Capture-Verfahren, zur Digitalisierung von Papierrechnungen, und den Tools **DOCUGUIDE** und **DOCUSIGN** sollen Dokumente papierlos bearbeitet und Verträge digital abgeschlossen werden können.

Flächendeckend wurde eine Digitalisierung der Gemeinschaftswaschmaschinen mithilfe des Dienstleisters **WEWASH** forciert. Die Umrüstung der Waschräume wird bis Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Ferner wurde ein **CHATBOT** („Neela“) auf der Website www.sparbau-dortmund.de und im Serviceportal implementiert, welcher Anfragen von Mitgliedern schnell und gezielt auf der Website beantwortet.

Im Berichtsjahr wurden **MITGLIEDERAKTEN** weiter digitalisiert und archiviert, um Recherchezeiten für Dokumente zu reduzieren und die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten einzuhalten.

Die **DIGITALISIERUNG VON GRUNDRISSEN** wurde vorangetrieben, sodass nun für jedes Vermietungsexposee digitale Grundrisse zur Verfügung stehen.

Ebenfalls wurde an der Umstellung auf **IGISSIX** gearbeitet. Das Tool soll bei der strategischen Investitionsplanung und bei der Portfolio-Analyse unterstützen. Aktuell wird es für operative Aufgaben der Verkehrsicherung, Wartung und Grünpflege eingesetzt.

Die **BAUPLANUNGSSOFTWARE** für intelligente Wohnungsmodernisierung wurde aktualisiert und ermöglicht nun eine effizientere Maßnahmenplanung auf Basis des Einheitspreisabkommens und weitere Automatismen zur Vereinfachung interner Prozesse.

2022 starteten die ersten Maßnahmen der Umstellung auf **WODIS YUNEO**, welche im Laufe des Jahres 2023 abgeschlossen werden sollen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:

Kenngröße	2022	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	2,0 %	1,9 %	2,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,5 %	4,8 %	4,8 %
Cashflow	18.112 Tsd. EUR	17.168 Tsd. EUR	16.587 Tsd. EUR
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnung	5,17 EUR/m²/Monat	5,02 EUR/m ² /Monat	4,88 EUR/m ² /Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,11 %	0,23 %	0,14 %
Fluktuationsquote	5,8 %	6,4 %	6,2 %
Modernisierung/Instandhaltung	41,85 EUR/m²/p.a.	44,89 EUR/m ² /p.a.	44,03 EUR/m ² /p.a.
Eigenkapitalquote	18,8 %	18,8 %	19,1 %

Bezüglich der Angaben zu „Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren“, die gemäß § 289 Abs. 3 HGB von großen Unternehmen i. S. d. § 267 Abs. 3 HGB zu dokumentieren sind, verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Geschäftsverlauf insbesondere zur Vermietung.

Darstellung der Lage

Ertragslage

2022 wurde ein leicht über dem Plan liegender **JAHRES-ÜBERSCHUSS** in Höhe von **5.711.847,37 EUR** (Vorjahr 4.838.686,72 EUR) erzielt.

Die strategische Zielsetzung, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, der sowohl Voraussetzung zur Wohnwerterhaltung und -verbesserung bei moderaten Mietpreisanpassungen als auch Grundlage für eine

ausreichende Rücklagendotierung zur Eigenkapitalstärkung ist, wurde erreicht. Das weiterhin hohe Investitionsvolumen 2022 zeigt zugleich, dass es um wirtschaftliche Optimierung und nicht um kurzfristige Gewinnmaximierung geht. Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei zugleich hoher Investitionstätigkeit.

	2022		2021		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
aus der Hausbewirtschaftung	70.628	93,7	65.779	94,0	4.849
aus Betreuungstätigkeit	9	0,0	83	0,1	-74
aus anderen Lieferungen und Leistungen	385	0,5	411	0,6	-26
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.540	3,4	2.041	2,9	499
GESAMTLEISTUNG	73.562	97,6	68.314	97,6	5.248
Andere betriebliche Erträge	1.790	2,4	1.695	2,4	95
BETRIEBSLEISTUNG	75.352	100,0	70.009	100,0	5.343
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.225	49,4	32.773	46,8	4.452
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0,0	133	0,2	-133
Personalaufwand	9.646	12,8	8.818	12,6	828
Abschreibungen	13.244	17,6	12.297	17,6	947
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.412	4,5	3.327	4,8	85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.951	6,6	5.126	7,3	-175
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	2.156	2,9	2.144	3,0	12
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	70.634	93,8	64.618	92,3	6.016
BETRIEBSERGEBNIS	4.718	6,2	5.391	7,7	-673

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag für das **BETRIEBSERGEBNIS** mit **4.718 TSD. EUR** (Vorjahr 5.391 Tsd. EUR) wurde – wie in den Vorjahren – im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt.

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus nur moderat

gestiegenen Mieterträgen bei gleichzeitiger Zunahme der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der Abschreibungen auf Sachanlagen.

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

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur gliedert sich wie folgt:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Vermögensstruktur Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	513	0,1	828	0,2	-315
Sachanlagen	480.866	88,9	465.427	89,3	15.439
Finanzanlagen	6.533	1,2	7.026	1,3	-493
	487.912	90,2	473.281	90,8	14.631
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten lang- und mittelfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen	5.534	1,1	5.534	1,1	0
Forderungen	46	0,0	48	0,0	-2
Bausparguthaben	1.733	0,3	1.717	0,3	16
	7.313	1,4	7.299	1,4	14
kurzfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen, Vorräte	21.179	3,9	18.292	3,5	2.887
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	1.887	0,3	1.743	0,3	144
Flüssige Mittel	22.711	4,2	20.693	4,0	2.018
	45.777	8,4	40.728	7,8	5.049
GESAMTVERMÖGEN	541.002	100,0	521.308	100,0	19.694

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
KAPITALSTRUKTUR EIGENKAPITAL					
langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	36.844	6,8	37.614	7,2	-770
Ergebnisrücklagen	63.875	11,8	60.032	11,5	3.843
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	778	0,2	415	0,1	363
	101.497	18,8	98.061	18,8	3.436
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder u.a.	1.389	0,2	1.047	0,2	342
Dividende	1.506	0,3	1.514	0,3	-8
	2.895	0,5	2.561	0,5	334
FREMDKAPITAL					
Langfristig und mittelfristig einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Rückstellungen	11.854	2,2	12.455	2,4	-601
Verbindlichkeiten					
Dauerfinanzierungsmittel	285.555	52,8	270.200	51,8	15.355
Spareinlagen/Sparbriefe	81.380	15,0	83.938	16,1	-2.558
Erhaltene Anzahlungen	5.318	1,0	5.318	1,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	3.448	0,6	3.691	0,7	-243
	387.555	71,6	375.602	72,0	11.953
kurzfristig					
Rückstellungen	1.646	0,3	2.114	0,4	-468
Spareinlagen/Sparbriefe	16.628	3,1	16.049	3,1	579
Erhaltene Anzahlungen	20.207	3,7	18.193	3,5	2.014
übrige Verbindlichkeiten	10.574	2,0	8.728	1,7	1.846
	49.055	9,1	45.084	8,7	3.971
GESAMTKAPITAL	541.002	100,0	521.308	100,0	19.694

Im Vergleich zum Vorjahr ist die **BILANZSUMME** auf der Aktivseite um insgesamt **19.694 Tsd. EUR** gestiegen. Umfangreiche Investitionen in Neubau und Modernisierung, bei gleichzeitiger Erhöhung der kurzfristigen flüssigen Mittel und Zunahme der unfertigen Leistungen begründen im Wesentlichen die Veränderungen der Aktivposten. Die entsprechende Erhöhung auf der Passivseite resultiert in erster Linie aus der Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel und

aus weiteren Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen. Wir weisen als Besonderheit gegenüber Wohnungsunternehmen ohne Spareinrichtung darauf hin, dass das Sparvolumen von 98,0 Mio. Euro im Rahmen des Kapitalaufbaus im Fremdkapital enthalten ist.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität, um den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Der um nicht zahlungsrelevante Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bereinigte **JAHRESÜBERSCHUSS** ergibt einen **CASHFLOW** in Höhe von **18.112 Tsd. EUR** (Vorjahr 17.168 Tsd. EUR). Weiterhin steht ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31.12.2022 von 24.445 Tsd. EUR (Vorjahr 22.410 Tsd. EUR) zur Verfügung. Darüber hinaus

werden kurzfristig liquidierbare Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 925 Tsd. EUR (Vorjahr 1.510 Tsd. EUR) gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2023 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

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

Im Rahmen der gelebten Risikokultur wird ein bewusster Umgang mit Risiken gefördert, der sich in einem transparenten und offenen Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Genossenschaft und ihrer Organe widerspiegelt.

In der quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Gefährdungspotenziale identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des möglichen Schadenvolumens bewertet. Die

Kommunikation und Information erfolgte in Form von schriftlichen Risikoberichten an Vorstand und Aufsichtsrat; ebenfalls wurde über die aktuelle Risikosituation ausführlich in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31.12.2022, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ wurde entsprochen.

Interne Revision

Die Prüfungs- und Beratungstätigkeit der Internen Revision wurde gemäß den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten Anforderungen durchgeführt.

Auf Basis einer unternehmensweiten, risikoorientierten Prüfungsplanung wurden thematische Schwerpunkte gesetzt, die durch Prüfungen sowie projektbegleitende Beratungen in ausgewählten Fachbereichen konkretisiert wurden. Zielsetzung hierbei war es, die Effektivität

des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und mögliche Optimierungspotenziale aufzuzeigen.

Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit im Berichtsjahr, dass sowohl den gesetzlichen als auch aufsichtsrechtlichen Anforderungen entsprochen wurde; die Funktionsfähigkeit der Geschäfts- und Überwachungsprozesse sowie die Angemessenheit der Arbeitsmethoden wurden grundsätzlich bestätigt.

Compliance-Managementsystem

Das Compliance-Management-System der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen weiterentwickelt. Die Geschäftsprozesse wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen bzw. vertraglichen Verpflichtungen, Normen und internen Regelungen untersucht. Im Ergebnis

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

Corporate Governance

Unverändert ist die wertorientierte und nachhaltig an der Mitgliederförderung ausgerichtete, verantwortungsvolle Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate

Governance) eine entscheidende Komponente der genossenschaftlichen Aufgabenerfüllung.

Risiken der künftigen Entwicklung

Trotz der steigenden Impfquoten im Jahr 2022 ist weiterhin mit Corona-Infektionen zu rechnen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verlauf der Infektionen schwächer sein wird als in den Vorjahren. Dennoch bleibt das Risiko bestehen, dass Mitarbeiter:innen erkranken und ausfallen, was sich auf den Geschäftsbetrieb auswirken kann. Auch auf den Baustellen besteht das Risiko von Ausfällen, was zu Verzögerungen bei der Fertigstellung von Projekten führen kann.

Die Rahmenbedingungen für die Branche der Wohnungswirtschaft haben sich im Verlauf des Berichtsjahres 2022 deutlich verschlechtert: Die hohe Inflation, Baukostensteigerungen sowie Lieferengpässe, aber auch die begrenzten Möglichkeiten, Kostensteigerungen über die weitere Mietentwicklung weiterzugeben, gefährden die Wirtschaftlichkeit von Neubautätigkeit

und Gebäudebewirtschaftung. Hinzu kommt der Zinsanstieg der letzten Monate. Die Entwicklung konnte bislang nicht durch eine entsprechende Aufstockung der Förderlandschaft aufgefangen werden: Im Gegenteil wurden zugängliche Fördertöpfe in den Gesamtvolumina reduziert und mit höheren Anforderungen an die Umsetzung verknüpft. So sei hier als Beispiel der KfW-Förderstopp für Effizienzgebäude/Effizienzhäuser 55 genannt.

Die Verschärfung von Baustandards und ein mögliches Verbot etablierter Energieträger bedeuten einen Mehrinvestitionsbedarf je Gebäude, der aktuell nicht durch entsprechende Erträge oder Fördergelder aufgefangen werden kann: Dies bedeutet, dass mit gleich hohem Investitionsmitteleinsatz analog der Vorjahre weniger Leistung erreicht werden kann. Im Zusam-

menhang zusätzlicher Anforderungen sind etwa die in 2022/2023 vorgesehene Überarbeitung des EU-Emissionshandelssystems (EHS), der Energieeffizienz-Richtlinie, der Erneuerbare Energien Richtlinie sowie der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) zu nennen.

Eine Entscheidung des Bundestags zur Verteilung der CO₂-Kosten nach Gebäudeeffizienz wurde im Jahr 2022 bereits beschlossen. Diese Neuregelung stellt eine Ergebnisbelastung für die Genossenschaft dar. Andererseits kann sie aber auch bei den Mietern zu höheren Aufwendungen führen; verbunden mit der Gefahr, dass höhere Zahlungsrückstände im Zuge des Forderungsmanagements der Genossenschaft entstehen könnten.

Der Krieg in der Ukraine dauert an und ein Ende ist nicht absehbar. Dadurch kommt es immer wieder zu Engpässen in den Lieferketten und zu Kostenschwankungen bei den Baumaterialien.

Die Beschaffungspreise für Gas und Öl sind im Vergleich zu 2021 insgesamt gestiegen und bewegen sich sowie die Vorauszahlungen trotz der ausgesprochenen Gas- und Strompreisbremsen auf einem hohen Niveau.

Veränderungen innerhalb der Stadt Dortmunds, sowohl personeller wie auch organisatorischer Art, haben Einfluss auf die Planungs- und Umsetzungsphasen. Insbesondere die Erhöhung der Wohngeldberechtigten führen im Amt für Wohnen der Stadt Dortmund zu verlängerten Bearbeitungszeiten.

Die 2021 gestartete Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft ist 2022 noch nicht aktiv geworden. Damit bleibt abzuwarten, inwieweit städtische Grundstücke zukünftig noch für die Genossenschaft zu erwerben sind.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die hohen Anforderungen an Gebäudesubstanz und -ausstattung, insbesondere die wichtiger gewordene energetische Komponente von Häusern, führen im Zuge der Investitionstätigkeit zu einer weiteren Wertsteigerung des Immobilienbestandes und bieten das Potenzial einer Neubewertung mit der Folge höherer Beleihungsreserven.

Die intensiven Maßnahmen zur Betriebskostensenkung in der Gebäudebewirtschaftung bieten das Potenzial und die Chance geringerer Verbräuche und Kosteneinsparungen für Gebäudeeigentümer und Mieter.

Die Wiedereröffnung der Hauptverwaltung ab Anfang 2023 stärkt den Kundenservice vor Ort. Die besseren Arbeitsbedingungen für die Belegschaft könnten zu noch höherer Arbeitseffizienz und Motivation führen.

Zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote ist die Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile ab Januar 2023 wieder möglich. Die Nutzung der Spareinrichtung als Säule der Finanzierung trägt zusätzlich dazu bei, die Finanzierungsbasis breiter aufzustellen und die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Kapitalmarktmitteln zu stärken.

Die Förderung der sozialen Interaktion in den Quartieren und die Förderung sozialer Projekte vor Ort wird vor allem durch unsere SPARBAU Stiftung sichergestellt.

Mit Wirkung ab 01. Januar 2023 ist ein überarbeiteter qualifizierter Mietspiegel für das Stadtgebiet Dortmund vereinbart worden. Danach sind zusätzliche Mieterhöhungspotenziale definiert und festgeschrieben worden, die seitens der Genossenschaft anteilig Bedeutung haben werden.

Prognosebericht

Die Megatrends der Digitalisierung, Nachhaltigkeit und demographischen Veränderung wirken sich erheblich auf die strategische Ausrichtung der Genossenschaft aus. Insbesondere hinsichtlich der energetischen Anforderungen der Zukunft an die Wohngebäude ist das Portfoliomanagement des Unternehmens weiterzuentwickeln.

Im Zuge der Investitionstätigkeit in die Wohngebäude wird darauf abgezielt, den notwendigen Instandhaltungsbedarf auch in Zukunft dienstleistungsorientiert und umfassend abzuarbeiten, das Modernisierungsprogramm zielgerichtet auf etwa gleichbleibendem Budgetniveau fortzusetzen sowie weiteres Wachstum durch Nachverdichtung und ggf. Neubau (je nach weiterer Marktsituation) zu generieren. Die moderate Expansionsstrategie ergänzt die Wohnwerterhaltung und -verbesserung im vorhandenen Wohnungsbestand.

Die demografische Entwicklung und der Klimawandel werden weitere langfristige Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft darstellen. Eine vorausschauende Planung von Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie die Förderung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen können dazu beitragen, den steigenden Anforderungen an die Wohnungsbranche gerecht zu werden. Deshalb führen wir Maßnahmen zur Energieeinsparung fort, setzen gleichermaßen Großmodernisierungen im Quartierszusammenhang um. Auch Neubauprojekte

sind weiterhin geplant, um die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen.

Im Jahr 2023 wird die weitere Digitalisierung und Automatisierung der wohnungswirtschaftlichen Arbeitsprozesse fortgeführt. Die Arbeiten zur Einführung der weiterentwickelten Aareon-ERP-Software werden 2023 fortgesetzt, um auch zukünftig auf jeweils zeitgemäßem Anspruchsniveau technologie- und schnittstellenoffen agieren zu können.

Für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 ist in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung ein jeweiliges Jahresergebnis von 5 Mio. EUR vorgesehen. Angenommen werden dabei leicht steigende Nettokaltmieten, die Effizienz der Geschäftsprozesse sowie eine permanente Optimierung der Bewirtschaftungsperformance.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die Wohnungswirtschaft auch in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle in der gesellschaftlichen Entwicklung spielen wird. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum und die Schaffung von lebenswerten Quartieren werden dabei eine zentrale Bedeutung behalten. Durch eine konsequente Umsetzung innovativer Konzepte und eine enge Zusammenarbeit in den genossenschaftlichen Netzwerken mit Handwerksbetrieben, Verbänden, Sozialpartner:innen, Banken und weiteren Geschäftspartner:innen kann die Genossenschaft auch in Zukunft erfolgreich agieren.

Bilanz

Bilanz Aktivseite zum 31.12.2022

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	512.801,55	827.700,99
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	512.801,55	827.700,99
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	456.543.463,86	449.391.861,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.038.248,19	8.419.187,94
Grundstücke ohne Bauten	3.738.443,22	3.737.431,72
Technische Anlagen und Maschinen	2.552,06	5.173,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	894.568,07	871.781,38
Anlagen im Bau	8.852.079,84	918.941,36
Bauvorbereitungskosten	1.255.525,17	1.931.175,10
Geleistete Anzahlungen	540.900,79	151.458,32
Sachanlagen gesamt	480.865.781,20	465.427.010,70
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.480.375,72	5.480.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	999.250,00	1.499.250,00
Andere Finanzanlagen	39.198,96	31.998,96
Finanzanlagen gesamt	6.533.324,68	7.026.124,68
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	487.911.907,43	473.280.836,37

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	487.911.907,43	473.280.836,37
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	26.554.931,04	23.682.352,59
Andere Vorräte	157.784,44	142.615,57
Andere Vorräte gesamt	26.712.715,48	23.824.968,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	214.571,49	143.366,28
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	46.271,52	61.378,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.528,64	354.110,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	312.157,03	178.274,55
Sonstige Vermögensgegenstände	1.337.888,18	1.054.773,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	1.932.416,86	1.791.902,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.711.415,11	20.693.343,18
Bausparguthaben	1.733.118,60	1.716.719,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	24.444.533,71	22.410.062,50
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	179,84	184,88
BILANZSUMME	541.001.753,32	521.307.954,36

Bilanz

Bilanz Passivseite zum 31.12.2022

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.346.329,15	1.014.586,66
der verbleibenden Mitglieder	36.843.858,13	37.614.078,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	42.900,00	32.500,00
Geschäftsguthaben gesamt¹	38.233.087,28	38.661.165,25
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	16.845.000,00	16.273.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	47.029.790,50	43.759.161,65
Ergebnisrücklagen gesamt	63.874.790,50	60.032.161,65
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	5.711.847,37	4.838.686,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.427.923,69	2.909.343,36
Bilanzgewinn gesamt	2.283.923,68	1.929.343,36
EIGENKAPITAL INSGESAMT	104.391.801,46	100.622.670,26
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.853.895,00	12.454.583,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	1.646.284,00	2.114.111,54
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	13.500.179,00	14.568.694,54
ÜBERTRAG	117.891.980,46	115.191.364,80

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	117.891.980,46	115.191.364,80
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.348.125,79	267.524.938,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.514.765,37	2.977.361,59
Spareinlagen	65.042.459,96	66.120.874,36
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	32.965.111,19	33.866.080,85
Erhaltene Anzahlungen	25.525.283,96	23.510.764,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	436.718,18	596.403,56
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.866.114,93	6.018.560,04
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1.962.740,35	1.810.136,24
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	419.661.319,73	402.425.118,79
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	3.448.453,13	3.691.470,77
BILANZSUMME	541.001.753,32	521.307.954,36

1 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2022: 9.157,63 EUR (2021: 25.727,96 EUR)

2 Davon Steuern 2022: 141.297,99 EUR (2021: 106.954,44 EUR), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2022: 14.043,74 € (2021: 0,00 EUR).

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.–31.12.2022

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a aus der Hausbewirtschaftung	67.755.663,82	65.064.643,13
b aus Betreuungstätigkeit	9.493,44	82.578,27
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.691,08	865.795,44
Umsatzerlöse gesamt	68.149.848,34	66.013.016,84
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.872.578,45	260.176,28
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.540.242,32	2.040.575,68
Sonstige betriebliche Erträge	3.552.459,31	2.835.762,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.224.907,71	32.773.178,74
b Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	132.588,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesamt	37.224.907,71	32.905.766,94
ROHERGEBNIS	39.890.220,71	38.243.764,39
Personalaufwand		
a Löhne und Gehälter	7.590.246,05	7.310.344,44
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ¹	2.055.957,67	1.507.825,61
Personalaufwand gesamt	9.646.203,72	8.818.170,05
Abschreibungen		
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.244.250,56	12.297.315,27
Abschreibungen gesamt	13.244.250,56	12.297.315,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen²	4.078.361,63	4.138.819,76
ÜBERTRAG	12.921.404,80	12.989.459,31

	in EUR	
	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	12.921.404,80	12.989.459,31
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	217.330,75	123.823,90
Erträge aus Beteiligungen ³	81.347,30	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.984,00	21.638,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.464,59	18.155,25
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	3.970,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen ⁴	5.387.568,35	6.166.564,35
Ergebnis nach Steuern	7.867.963,09	6.982.542,53
Sonstige Steuern	2.156.115,72	2.143.855,81
Jahresüberschuss	5.711.847,37	4.838.686,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.427.923,69	2.909.343,36
BILANZGEWINN	2.283.923,68	1.929.343,36

1 Davon für Altersversorgung 2022: 595.525,02 EUR (2021: 149.732,30 EUR)

2 Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2022: 91.475,00 EUR (2021: 91.475,00 EUR)

3 Davon aus verbundenen Unternehmen 2022: 81.347,30 EUR (2021: 0,00 EUR)

4 Davon aus Aufzinsung 2022: 389.533,00 EUR (2021: 997.330,00 EUR)

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB)

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

Prüfungsverband

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstraße 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 5.455,4 Tsd. EUR (62,96 %) (Vorjahr 5.536,7 Tsd. EUR (63,21 %)). Diese hat einen Jahresüberschuss von 217.330,75 EUR (Vorjahr 123.823,90 EUR) erwirtschaftet, welcher wieder in voller Höhe über den Ergebnisabführungsvertrag an die

eG überwiesen wurde. Das Betriebsergebnis in der Bilanz wird daher mit 0 EUR (Vorjahr 0 EUR) ausgewiesen.

Weiterhin ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 25,0 Tsd. EUR (9,7 %). Der Jahresüberschuss beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR).

Beschluss der Mittelverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 5.711.847,37 EUR sowohl einen Betrag in Höhe von 572.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.855.923,69 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.283.923,68 EUR zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.506.437,15 EUR (4 % je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung und einer weiteren Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 777.486,53 EUR zu verwenden.

Nachtragsbericht

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein eG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen 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:innen und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter:innen 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:innen verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter:innen 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:innen 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:innen verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresab-

schluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, 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 Vertreter:innen angewandten Rechnungs-

legungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertreter:innen dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertreter:innen angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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 ge-

legten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 31. März 2023



Nachruf

Insgesamt schieden durch Tod 271 Mitglieder aus unseren Reihen.

Stellvertretend stellen wir an dieser Stelle heraus:

PETER LAUBER

langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender

KARL-HEINZ BIELING

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrats

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

IMPRESSUM

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

