

# DATEN UND Fakten

**GESCHÄFTSBERICHT 2017**



## SPAR- UND BAUVEREIN EG IM ÜBERBLICK 2015 – 2017

in Mio. €	2017	2016	2015
Bilanzsumme	411,6	392,5	383,7
Anlagevermögen	376,5	355,7	344,0
Geschäftsguthaben	37,6	37,2	36,6
Eigenkapital gesamt	87,4	84,6	82,2
Spareinlagen / Sparbriefe	95,2	100,4	102,5
Umsatzerlöse	58,0	57,9	56,5
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	32,7	28,9	27,1
Leistungen für Neubautätigkeit	11,9	8,0	2,4

Anzahl	2017	2016	2015
Eigene Häuser	1.579	1.580	1.580
Eigene Wohnungen	11.577	11.579	11.589
Eigene gewerbliche Einheiten	83	83	82
Garagen zzgl. Stellplätze	2.474	2.490	2.486
Zahl der Mitglieder	20.159	19.820	19.449
Zahl der Anteile	29.074	28.844	28.605
Zahl der Mitarbeiter*	117	112	112
Zahl der Auszubildenden	8	8	8

\* Der Verzicht auf die Darstellung beider Geschlechtsanreden im weiteren Verlauf erfolgt aus platztechnischen Gründen und aus denen der Lesbarkeit.

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

## SPAR- UND BAUVEREIN BETREUUNGS- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH IM ÜBERBLICK 2015 – 2017

in Tsd. €	2017	2016	2015
Leistungen für Modernisierung	178,0	463,5	161,0
Leistungen für Instandhaltung	98,8	93,4	173,1
Summe	276,8	556,9	334,1

Anzahl	2017	2016	2015
Eigene Häuser	23	23	23
Eigene Wohnungen	150	150	150
Eigene gewerbliche Einheiten	1	1	1
Garagen zzgl. Stellplätze	19	19	19

# INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b> .....	<b>02</b>
<b>GEMEINSAM SEIT 125 JAHREN</b> .....	<b>04</b>
125 Jahre Spar- und Bauverein eG	04
Nachhaltige Unternehmensführung	10
<b>UNSERE ORGANE</b> .....	<b>12</b>
Die Vertreter	12
Der Aufsichtsrat	14
Der Vorstand	15
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b> .....	<b>16</b>
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDS</b> .....	<b>18</b>
Geschäft und Rahmenbedingungen	18
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	18
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr	20
Entwicklung in den einzelnen Geschäftszweigen	21
Finanzielle Leistungsindikatoren	40
Darstellung der Lage	41
Risikobericht	43
Prognosebericht	47
<b>JAHRESABSCHLUSS</b> .....	<b>48</b>
Bilanz zum 31.12.2017	48
Gewinn-und-Verlust-Rechnung 01.01.– 31.12.2017	52
Anhang	54
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	65

Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt ab 13. Februar 1933 durch Beschluss des Verbandspräsidenten des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk Essen – WI g 2 Dort 1/10. Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 24 am 16. März 1893 – jetzt Nr. 421 Gen.-Reg. Amtsgericht Dortmund.

# Vorwort des Vorstands



**Liebe Mitglieder und Freunde der  
Genossenschaft,**

im Namen von Gesamtvorstand, Aufsichtsrat sowie der Belegschaft präsentieren wir Ihnen im Folgenden unseren Geschäfts-

bericht für das Berichtsjahr 2017. Dem gesamten Zahlenwerk sowie dem Lagebericht können Sie entnehmen, dass im Zusammenspiel aus kaufmännischer und technischer Professionalität, aus ökologi-

scher und sozialer Verantwortung sowie aus innovativer Schaffenskraft auf Basis bewährter Handlungsstränge erfolgreich gearbeitet werden konnte. Wir danken daher all denen ausdrücklich, die sich zum Wohle der Genossenschaft konstruktiv eingebracht haben und die ihren wichtigen Beitrag zur Erfüllung des primären Geschäftsziels – der Mitgliederförderung – geleistet haben.

Wir verstehen Genossenschaft nicht als starres Modell zur Besserstellung einer bestimmten Bevölkerungsgruppe, sondern als Bewegungsform, die sich mit den aktuell Beteiligten, ihrer Auseinandersetzung untereinander und gegenüber der Außenwelt stetig wandelt und weiterentwickelt: Dies geschieht selbstverständlich auf Grundlage unverrückbarer Werte und in kreativem Austausch mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern.





V. l. n. r.: Martin Trockels, Franz-Bernd Große-Wilde, Michael Ruwe

Wir sind eine wachsende Genossenschaft und das im relativen Größenvergleich zurzeit bauaktivste Wohnungsunternehmen in Dortmund. Unser im Branchenvergleich überproportional hohes Investitionsvolumen 2017 ist dabei sowohl in Maßnahmen der Wohnwerterhaltung und -verbesserung in den eigenen Wohnungsbestand als auch in die Portfolioerweiterung in Form von Grundstücksankauf und Neubautätigkeit geflossen. Auf Basis einer

ökonomisch stabilen Gesamtperformance engagieren wir uns für lebenswerte, urban attraktive und sozial ausgewogene Wohnbedingungen in den Quartieren der Genossenschaft. Wir leisten Integration und übernehmen Verantwortung in der ganzheitlichen Stadtteilgestaltung. Dazu kooperieren wir mit der Stadtverwaltung, Sozialdienstleistern und weiteren lokalen Akteuren, schaffen Synergien und agieren mit Transparenz und klarer Vorstellung.

Im aktuellen Geschäftsbericht bieten wir einen kompakten Überblick über die Geschäftsentwicklung 2017 und das daraus resultierende Zahlenmaterial. Zur anschaulichen und inhaltlichen Aufbereitung der vielen baulichen, geschäftsprozessbezogenen und sozialen Projekte verweisen wir auf unsere detailliertere Darstellung in der Jubiläumsveröffentlichung („125 Jahre Spar- und Bauverein eG Dortmund“ aus März 2018) sowie im Nachhaltigkeitsbericht für die Berichtsjahre 2015 / 2016. Sollten Ihnen diese Publikationen bislang nicht vorliegen, so haben wir sie diesem Geschäftsbericht beigefügt oder senden sie Ihnen auf Ihre Anfrage hin gern zu.

Lassen Sie sich anstecken von unserer Wertegemeinschaft und von der Vielzahl unserer Aktivitäten für die Menschen im Großraum Dortmund! Genossenschaft lebt von Beteiligung – und wir laden Sie herzlich ein, sich einzubringen!

Herzliche Grüße von Haus zu Haus!

Ihr Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins

**FRANZ-BERND GROSSE-WILDE**  
Vorstandsvorsitzender  
(hauptamtlich)

**MICHAEL RUWE**  
Stellvert. Vorsitzender  
(nebenamtlich)

**MARTIN TROCKELS**  
Vorstandsmitglied  
(nebenamtlich)

# 125

## JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN EG



„Gemeinsam mehr erreichen“ – unter dieser Prämisse machten Wilhelm Unverhau und seine Mitstreiter am 4. März 1893 Nägel mit Köpfen und gründeten die Spar- und Bauverein eG. Hintergrund war die große Wohnungsnot in der Dortmunder Arbeiterschaft – ihr wollte man mit Hilfe zur Selbsthilfe begegnen. Heute, 125 Jahre später, lässt sich voll Bescheidenheit feststellen: Das ist ihnen gut gelungen.



Auch wenn dieser Geschäftsbericht im Jubiläumsjahr erscheint, so begannen die Vorbereitungen für ein Jahr voller Dankbarkeit, Gemeinsamkeit und Aktivitäten für verschiedene Zielgruppen bereits 2017. Aus dem Kreise der Mitarbeiter bildete sich – mit Vorstandseteiligung – ein Festkomitee, das sich fortan mit der Planung und Vorbereitung der anstehenden Feierlichkeiten und Veranstaltungen beschäftigte.

Auch die Vertreterversammlung im Juni 2017 stand bereits unter dem Eindruck des Jubiläums: Dort hatten die Genossenschaftler die Möglichkeit, über Meinungskarten ihr ganz persönliches Bild der Spar- und Bauverein eG zu entwerfen. Auf dieser Grundlage wurde dann ein eigenständiges Logo entworfen: „125 Jahre Sparbau – gemeinsam“.

Ein Geburtstagsfest in der Alten Kae der Zeche Adolf von Hansemann eröffnete den feierlichen Festreigen des Jubiläumsjahres. Am 2. März 2018 kamen dort Mitarbeiter, Gäste aus den Gremien, Mitglieder der Vertreterversammlung, Vertreter von Kommune und Verbänden sowie Ehrengäste aus der Politik zusammen, um gemeinsam auf die Spar- und Bauverein eG anzustoßen und das breit gefächerte Rahmenprogramm, ein kulinarisch abwechslungsreiches Buffet und eine stimmungsvolle Live-Band zu genießen.



**Franz-Bernd Große-Wilde** Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG

Anlässlich der großen Geburtstagsfeier am 2. März tauschten sich Vertreter aus Wohnungswirtschaft und Politik über die Rolle der Wohnungswirtschaft im bundes-, landes- und kommunalpolitischen Kontext aus und beleuchteten diesbezüglich die Rolle des Spar- und Bauvereins.

**Franz-Bernd Große-Wilde:** „Der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zeigt, dass wir einen Schulterschluss in Räten, Kommunen und der Wohnungswirtschaft benötigen. Eine leistungsstarke Wohnungsbaugenossenschaft wirkt sich auch als wichtiger Wirtschaftsfaktor positiv am jeweiligen Standort aus. Das Invest der Spar-

und Bauverein eG sichert viele Arbeitsplätze in Dortmund und tut der Region gut.“

**Dr. Jan Heinisch:** „Mit dem neuen Förderprogramm stellt die Landesregierung bis 2022 vier Milliarden Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung. Mit einem jährlichen Darlehensvolumen von 800 Millionen Euro schaffen wir verlässliche Planungsgrundlagen für künftige Mieter, Eigentümer, Investoren und Kommunen.“

**Alexander Rychter:** „Leider beobachten wir eine sinkende Zahl der Baugeneh-

migungen in vielen großen Städten in NRW. Wir können aber nur dann bezahlbaren Wohnraum realisieren, wenn das notwendige Bauland zur Verfügung steht. So lange es aber den Spar- und Bauverein in Dortmund gibt, wird hier das Wohnen bezahlbar bleiben.“

**Axel Gedaschko:** „Wir brauchen in Deutschland hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen.“



**Dr. Jan Heinisch** Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



**Alexander Rychter** Direktor VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

**Axel Gedaschko**, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin



- 1 **Eine Live-Band** brachte das Publikum in Stimmung.
- 2 **Das Bühnenprogramm** sorgte für heitere Momente.
- 3 **Zahlreiche Mitarbeiter**, Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft wurden für ihre langjährige Tätigkeit und ihr großes Engagement geehrt – hier im Bild die Mitarbeiter, die seit mehr als 20 Jahren für die Spar- und Bauverein eG tätig sind.
- 4 **Moderator**, Kommunikationstrainer und Bauchredner Michael Schürkamp
- 5 **Ullrich Sierau**, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund





6 **Aufsichtsratsvorsitzender** Michael Langenkämper (l.) und Dieter Schütze (r.), langjähriger Vertreter der Genossenschaft

7 Dr. Christian Lieberknecht (Geschäftsführer GdW Berlin), WP / StB Ingeborg Esser (Hauptgeschäftsführerin GdW Berlin), Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG), Michael Langenkämper (Aufsichtsratsvorsitzender Spar- und Bauverein eG), Axel Gedaschko (Präsident GdW Berlin) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW RW) (v.l.n.r.)





In unserer Jubiläumsfestschrift laden wir zu einem Rundgang durch repräsentative Quartiere. Zahlreiche Bilder, Anekdoten und Hintergrundinformationen bilden eine spannende Lektüre.



**WWW**

Die vollständige Festschrift zum Jubiläum finden Sie unter [125.sparbau-dortmund.de](http://125.sparbau-dortmund.de).



## FEIERN UND DANKE SAGEN

Auf die große Geburtstagsfeier folgte am 20. März als Dankeschön eine Feierstunde für Geschäfts- und Kooperationspartner. Weitere Veranstaltungen und Feste in den Quartieren werden das ganze Jahr 2018 prägen. Damit möchten sich die verantwortlichen Akteure der Spar- und Bauverein eG bei den vielen Menschen bedanken, die die erfolgreiche Entwicklung und den Weg der Genossenschaft als Mitglieder, Bewohner, Geschäftspartner und Mitarbeiter über viele Jahre schon begleiten.

In der eigens verfassten Jubiläumsfestschrift kommt die Vielfalt zum Ausdruck, für welche die Genossenschaft tagtäglich steht: Die Publikation bietet dem Leser einen Rundgang durch das „Herz der Genossenschaft“. Der Pfad führt durch ausgewählte Wohngebiete der Spar- und Bauverein eG: beliebte Altbauquartiere, stark durchgrünte Gartenstadtsiedlungen in Vorortlage, Großwohnprojekte der 1960er- und 1970er-Jahre sowie Neubaumaßnahmen der letzten Jahre.

Unter den vorgestellten Neubauprojekten findet sich auch das „Jubiläumsquartier“ am Daelweg. Dort stellen die Verantwortlichen der Genossenschaft ihre langjährige Kompetenz und das zukunftsfähige Know-how unter Beweis. Als „Dorf in der Stadt“ angelegt, präsentiert sich das Quartier mit flexiblen Wohnkonzepten, viel Platz für junge Familien in Mieteinfamilienhäusern, mit barrierefreien Einheiten für Singles und ältere Menschen sowie mit Maisonettewohnungen. Die Gebäude sind allesamt um einen attraktiv gestalteten Quartiersplatz angeordnet worden. In dem Energie-Plus-Quartier wird zudem mehr Energie produziert als benötigt. Somit erfüllt dieses neue Quartier heutige Ansprüche an Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit – ein echtes „Sparbau-Quartier“.

## 19.000 EURO FÜR EINEN GUTEN ZWECK

Wer der Genossenschaft zum 125-jährigen Bestehen eine Freude machen wollte, konnte bis zum April 2018 für zwei Organisationen spenden, die den genossenschaftlichen Gedanken hierzulande und global weiterbringen und fördern. Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungswesen e.V. ist ein gemeinnütziger und privater Verein. Für die genossenschaftliche Gartensiedlung Santa Rita in El Salvador kamen 11.583,50 Euro zusammen, die der Spar- und Bauverein auf 12.000 Euro aufgestockt hat. Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ soll die Forschung auf dem Gebiet des Wohnens bei Genossenschaften fördern. Für ihn spendeten Mitglieder und Freunde der Spar- und Bauverein eG 6.562,50 Euro; den Betrag rundete die Genossenschaft auf 7.000 Euro.



Zu einer weiteren Jubiläumsfeier wurden am 20. März 2018 die vielen Geschäfts- und Kooperationspartner der Genossenschaft in den Westfälischen Industrieklub in Dortmund eingeladen.



## NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Das Besondere einer Genossenschaft wie der Spar- und Bauverein eG ist ihr auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell, das für generationenübergreifendes Denken sowie innovatives und zeitgemäßes Handeln steht. Die grundlegende Unternehmensstrategie der Genossenschaft, das Immobilienvermögen substanzerhaltend und wertsteigernd an die nächste Generation weiterzugeben und dauerhaftes Wirtschaften mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, einem sozialen Auftrag und ökologischer Verantwortung zu verbinden, kann per se als nachhaltiges Denken und Agieren bezeichnet werden.



Den integrierten Bericht können Sie bequem mithilfe des QR-Codes herunterladen. Sie finden ihn auch auf unserer Website [www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de) im Downloadcenter.

In den vergangenen Jahren wurde das genossenschaftseigene Nachhaltigkeitsmanagement immer weiter systematisiert. Um den Nachhaltigkeitsanspruch der Genossenschaft im Unternehmen noch stärker als bisher zu verankern, führte der Vorstand im Jahr 2016 ein entsprechendes Management ein. Dieses wird weiterhin passgenau ausgerichtet, um Nachhaltigkeit sukzessive in die täglich gelebte Arbeitspraxis zu überführen. Im Berichtsjahr veröffentlichte die Genossenschaft in einem integrierten Bericht eine umfassende Darstellung ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Außerdem aktualisierte die Genossenschaft 2017 zum zweiten Mal ihre Entschärfenklärung gemäß Deutschem Nachhaltigkeitskodex. Dabei handelt es sich um einen branchenübergreifenden Transparenzstandard für die Berichterstattung unternehmerischer Nachhaltigkeitsleistungen. Er baut auf 20 Kriterien zu den The-



men Strategie, Prozessmanagement, Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange und Gesellschaft sowie Unternehmensführung auf. Die vollständig überarbeitete Fassung enthält nun viele neue Angaben und bringt den Fortschritt der Spar- und Bauverein eG in puncto Nachhaltigkeit auch dem Fach- und Branchenpublikum näher.



**88** Prozent Reinvestitionsquote im Jahr 2016



ca. **1.230** Wohnungen profitieren von umfassenden energetischen Gebäudemodernisierungen in den nächsten fünf Jahren



**12** Nachhaltigkeitspaten gestalten Nachhaltigkeit im Unternehmen mit



**131** Übernachtungen im genossenschaftseigenen Gästezimmer



**90** Prozent der Wohnungen sind unter 5 Euro pro m<sup>2</sup> vermietet



**12,6** Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Zahlen 2015/2016 aus dem integrierten Bericht 2017. Die nächste Aktualisierung zum Thema Nachhaltigkeit erscheint 2019.



# Unsere Organe

## DIE VERTRETER

**Babosek, Ralf**  
Natteweg 8a

**Bardenz, Dr. Alexander**  
Stiftsgehölz 22

**Bärhold, Ingrid**  
Uhlandstr. 146

**Baum, Alexander**  
Bärenkamp 11

**Baumhoff, Anke**  
Scharnhorststr. 67

**Behlau, Albert Adolf**  
Trumweg 3

**Benholz, Svea Marie**  
Roseggerstr. 60

**Bentin, Viola**  
Gregorstr. 12

**Bergkemper, Gabriele**  
Kuithanstr. 46

**Bergkemper, Rudolf**  
Kuithanstr. 46

**Bernatzki, Walter**  
Wichburgstr. 26

**Brettin, Erika**  
Mohlweg 7

**Brinsa, Heike**  
Generationenweg 1

**Brummel, Heinz**  
Uhlandstr. 134

**Brunnenberg,  
Ekkehard Friedrich**  
Am Knappenberg 38

**Buberl, Vera**  
Goethestr. 39

**Claussen, Wiebke**  
Unverhastr. 5

**Dahlbüding, Oliver**  
Heckenrosenweg 4

**di Gianni, Gisela**  
Arcostr. 30

**Dierkes,  
Friedhelm Wilhelm**  
Steinackerstr. 34

**Dönhoff, Hans-Ulrich**  
Möllerstr. 15

**Dornieden, Brigitte**  
Bauerstr. 5

**Dreischulte,  
Angelika Maria**  
Althoffstr. 23

**Duhme, Annette Maria**  
Sonnenstr. 200

**Dülk, Rosa**  
Steubenstr. 3

**Eberhard, Karl Heinz**  
Huestr. 78

**Ece, Fatih**  
Paulinenstr. 36

**Erbstösser, Siegfried**  
Nauenstr. 18

**Ertel, Udo**  
Helenenbergweg 8

**Esch, Benedikt Wilhelm**  
Harnackstr. 8

**Faatz-Berte, Karin**  
Stuttstr. 2

**Faulstich, Petra**  
Breierspfad 64

**Faust, Herbert**  
Trumweg 3

**Fincke, Gabriele**  
Roseggerstr. 36

**Fischer, Elke Marie**  
Am Hedreich 29

**Fräger, Günther**  
Werkloh 10

**Freund, Renate**  
Am Bentenskamp 3

**Gaertner, Helga**  
Westkamp 23

**Gallus, Gabriela**  
Rennweg 15

**Gorni, Christiane**  
Steubenstr. 11

**Groß, Marlies**  
An der Gosekuhle 12

**Grothe, Sonja**  
Roseggerstr. 57

**Günthner, Klaus**  
Goethestr. 41

**Haneberg, Anett**  
Althoffstr. 12

**Harant, Peter**  
Im Defdahl 335

**Heinrich, Karl-Heinz**  
Im Orde 33

**Höhne, Volker Wilfried**  
Deutsch-Luxemburger-  
Str. 56 d

**Hölscher, Reiner**  
Droote 73

**Huber, Daniel**  
Auf dem Steine 1

**Ionescu, Maria-Domnica**  
Arneckestr. 43

**Kappler, Horst**  
In der Liethe 45

**Karkutt, Gerhard**  
Arcostr. 33

**Kimna-Müller, Andrea**  
Stuttstr. 28

**Kirchhoff, Ulrich Kurt**  
Rechenweg 2

**Kirchhoff, Martin Erich**  
Derner Str. 461

**Klos, Detlef**  
Hacheneyer Str. 55g

**Knapp, Ulrich**  
Althoffstr. 35

**Kockskämper, Elke**  
Hacheneyer Str. 55

**Kokot, Gerd**  
Arminiusstr. 46

**Kortenbusch, Olaf**  
Ostkirchstr. 134

**Krümmel, Hans Josef**  
Wichburgstr. 17

**Kuhnau, Annegret**  
Arcostr. 23

**Lang, Dr. Uwe Martin**  
Malvenweg 6a

**Langner, Lutz**  
Werkloh 10

**Lauber, Christa**  
Hans-Wilhelm-Hansen-  
Weg 35

**Lessat, Ursula**  
Uhlandstr. 137

**Liebermann, Meike**  
Dachsweg 13

**Lipke, Hans-Dieter**  
Dorneburgweg 10

**Lohmann, Anja**  
Von-der-Recke-Str. 57

**Lotz, Gisela**  
Westkamp 17

**Lügger, Manfred**  
Keltenstr. 37  
59439 Holzwickede

**Lügger, Werner**  
Poststr. 16  
59439 Holzwickede

**Maciolek, Heinrich**  
Werkloh 8

**Mann, Herbert**  
Werkloh 15

**Mathe, Claude**  
Varziner Str. 34 b

**Menzel, Klaus-Jürgen**  
Nauenstr. 2

**Meuser, Gisela**  
Haenischstr. 11

**Mittendorf, Ilse**  
Stuttstr. 14

**Naujokat, Rosemarie**  
Paulinenstr. 40

**Neff, Liane**  
Wichburgstr. 5

**Nehm, Christa Henriette**  
Lange Str. 74

**Neuhaus, Marie Luise**  
Paulinenstr. 10

**Nierhaus, Dr. Friedhelm**  
Goethestr. 39

**Obermöller, Monika**  
Neuer Graben 168 a

**Oesker-Gesenberg, Martina**  
Steubenstr. 4

**Orpin, James**  
Neuer Graben 153

**Ostermann, Helmut**  
Rückertstr. 18

**Parkhof, Reinhard**  
Arcostr. 36

**Pätsch, Karin**  
Göllenkamp 3

**Pilz, Werner**  
Auf dem Toren 21

**Prochnau, Dorotea**  
Lange Str. 93

**Räbber, Günter**  
Wichburgstr. 26

**Rademacher, Angelika**  
Möllenhoffstr. 12

**Rass, Gisela**  
Haenischstr. 14

**Reckmann, Hans-Werner**  
Hunoltstr. 13

**Reinstein, Walter**  
Krählgweg 14

**Rendschmidt, Gabriele**  
Rückertstr. 8

**Reubelt, Beatrice Andrea**  
Arneckestr. 47

**Richter, Norbert**  
Flughafenstr. 394  
† 05.10.2017

**Riedel, Marion**  
Steubenstr. 4

**Rodriguez Mendoza, Yamile**  
Hochofenstr. 12

**Rohkämper, Sigrid**  
Unverhaustr. 10

**Römer, Andreas Conrad**  
Neuer Graben 132

**Safari, Navid**  
Akazienstr. 168

**Schaffer, Daniel**  
Landsbergstr. 38  
50678 Köln

**Schmeißing, Karl-Heinz**  
Nauenstr. 12

**Schmidt, Burkhard Bernd Ludwig**  
Auf dem Steine 7

**Schön, Christian**  
Scharnhorststr. 73

**Schubert, Margarete**  
Aplerbecker Str. 443 a

**Schulz, Cornelia**  
Althoffstr. 15

**Schübler, Ireen**  
Veteranenstr. 23

**Schütze, Dieter**  
Roseggerstr. 61

**Schwarz, Jürgen**  
Roseggerstr. 35

**Schwarzenberger, Helmut**  
Am Spring 26  
58313 Herdecke

**Seebacher, Wolfgang**  
Rübenkamp 49

**Siepmann, Rolf**  
Seekante 13

**Spielmeier, Ilse**  
Heinrichstr. 51

**Steenweg, Claas**  
Liebigstraße 27  
seit 05.10.2017

**Steinberg, Ehrhard**  
Koerstr. 16

**Thielen, Rita Katharina Elisabeth**  
Althoffstr. 14

**Tiede, Erika Sofie Luise**  
Gruwellstr. 26

**Timm, Ursula Brigitte**  
Dorneburgweg 5

**Ulrich, Gabriele**  
Karl-Liebknecht-Str. 35

**Uphus, Hedwig Ida**  
Heinrichstr. 51

**von Köln, Roman**  
Roseggerstr. 63

**Wank, Christian**  
Nauenstr. 7

**Weiss, Christian**  
In der Lieth 53

**Wellen, Maria-Theresia**  
Haenischstr. 13

**Westermann, Liesel Dorothea**  
Marienburger Weg 12

**Willeke, Helmut**  
Stuttstr. 19

**Winterkamp, Margret**  
Kuithanstr. 70

**Witjes, Claus**  
Redtenbacherstr. 16

**Wobst, Birgit**  
Kirchlinder Str. 10

**Wüstermann, Otmar**  
Zum Uhlenbrauck 26

**Zerfas, Margret Maria**  
Hacheneyer Str. 55 f

**Zöller, Christa**  
Umlandstr. 130

## DER AUFSICHTSRAT



**MICHAEL LANGENKÄMPER**  
**Vorsitzender** seit 06.07.2017  
 (stellv. Vorsitzender bis 06.07.2017)  
 Diplom-Kaufmann  
 gewählt bis 2020



**MARTIN WINTERKAMP**  
**Stellv. Vorsitzender** seit 06.07.2017  
 Zahntechnikermeister,  
 gewählt bis 2019



**CHRISTOPHER GOSING**  
 Betriebswirt,  
 gewählt bis 2018



**CORNELIA HARNACKE**  
 Kreditreferentin,  
 gewählt bis 2020



**URSULA HÖTTE**  
 Krankenschwester,  
 gewählt bis 2020



**RAINER HÜNERHOFF**  
 († 26.01.2018 ) Krankenpfleger,  
 gewählt bis 2018



**HANNELORE KERN**  
 Personalleiterin,  
 gewählt bis 2018



**WINFRIED KÖHLER**  
 Rechtsanwalt,  
 gewählt bis 2020



**HEINZ-JOSEF KUHN**  
 Bankkaufmann,  
 gewählt bis 2020



**KLAUS LIEBERMANN**  
 Elektromonteur,  
 gewählt bis 2019



**SUSANNE LINNEBACH**  
 Dipl.-Ing. Raumplanung,  
 seit 21.06.2017, gewählt bis 2018



**PETER RADEMACHER**  
 Kfm. Prokurist,  
 gewählt bis 2019



**GERHARD RÜTHER**  
 Rohrschlosser,  
 gewählt bis 2018



**CLAUDIA RUWE**  
 Versicherungskauffrau,  
 gewählt bis 2019



**DR. MARTIN SPRUNGALA**  
 Historiker,  
 gewählt bis 2020





**DR. PETER STEGMAIER**  
Assistant Professor,  
gewählt bis 2019



**DETLEV FRANK THISSEN**  
Justizvollzugsamtsinspektor,  
gewählt bis 2019



**MARGRET VEITH**  
Verw.-Angestellte,  
gewählt bis 2020



**PETER LAUBER**  
Vorsitzender,  
bis 21.06.2017  
Rechtsanwalt und Notar a. D.

## DER VORSTAND



**FRANZ-BERND GROSSE-WILDE**  
Vorsitzender  
(hauptamtlich)



**MICHAEL RUWE**  
stellv. Vorsitzender  
(nebenamtlich)



**MARTIN TROCKELS**  
(nebenamtlich)

# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich in sieben offenen Sitzungen des Gesamtgremiums sowie in sieben Arbeitssitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 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 fand im Februar eine geschlossene zusätzliche Sitzung statt, in welcher die zukünftige Ausrichtung des Aufsichtsrats im Hinblick auf das altersbedingte Ausscheiden des amtierenden Vorsitzenden beraten wurde.

Der Aufsichtsrat hat sich 2017 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2017 fand am 21. Juni 2017 in harmonischer und konstruktiver Atmosphäre statt. Der Vorstand trug seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2016 vor und gab einen Überblick über die in den ersten Monaten des Jahres 2017 geleistete Arbeit sowie die noch anstehenden Vorhaben; der Aufsichtsrat erstattete ebenfalls Bericht. Die Damen und Herren der Vertreterversammlung genehmigten den Jahresabschluss 2016 und stimmten der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zu. Die Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2016 entlastet.

Die satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Cornelia Harnacke, Ursula Hötte, Margret Veith, Win-

fried Köhler, Heinz-Josef Kuhn, Michael Langenkämper und Dr. Martin Sprungala wurden in der Vertreterversammlung am 21. Juni 2017 wiedergewählt.

Nach 17-jähriger erfolgreicher Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats schied Herr Peter Lauber satzungsgemäß mit Ende der Vertreterversammlung aus dem Amt aus. Im Namen der Vertreterversammlung, des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden Herrn Peter Lauber für sein außerordentliches Engagement und seinen unermüdlichen Einsatz für die Belange der Genossenschaft großer Dank und viel Anerkennung ausgesprochen. Herr Lauber bedankte sich ebenfalls für die jederzeit gute und erfolgreiche Zusammenarbeit und das über lange Jahre in ihn gesetzte Vertrauen.

Der durch das Ausscheiden von Herrn Lauber vakante Posten im Aufsichtsrat wurde durch die Wahl von Frau Susanne Linnebach besetzt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 6. Juli 2017 wurden erstmalig Herr Diplom-Kaufmann Michael

Langenkämper zum Vorsitzenden und Herr Martin Winterkamp zu seinem Stellvertreter gewählt.

Die vom Vorstand vorgestellte Wirtschafts- und Investitionsplanung für das Budgetjahr 2018 wurde beraten und in der gemeinsamen Sitzung vom 8. Dezember 2017 zusammen mit der mittelfristigen Finanzplanung 2018 – 2022 genehmigt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 12. April 2018 wurde das Ergebnis der vom VdW Rheinland Westfalen im ersten Quartal 2018 durchgeführten gesetzlichen Genossenschaftsprüfung für das Geschäftsjahr 2017 von Herrn Wirtschaftsprüfer Engbert mit den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats eingehend erörtert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2017, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Prüfung vorgelegt und in Gegenwart des Abschlussprüfers im Rahmen der Schlussbesprechung am 12. April 2018 umfassend behandelt. Der Aufsichtsrat stimmte diesen Vorlagen einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem vom Vorstand erstatteten Bericht über das Geschäftsjahr 2017 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 3.807.624,38 Euro sowohl einen Betrag in Höhe von 381.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 1.985.241,32 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen 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 2017 in Höhe von 1.441.383,06 Euro 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 2017 Entlastung zu erteilen.

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

Dortmund, den 12. April 2018

**MICHAEL LANGENKÄMPER**

Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 6. Juli 2017  
(stellv. Vorsitzender bis 6. Juli 2017)

**PETER LAUBER**

Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 21. Juni 2017

# Lagebericht des Vorstands

## GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### „Stabile Instabilität“ (Informationsbrief Weltwirtschaft & Entwicklung)

Die Wachstumsbilanz der Weltwirtschaft zum Jahresbeginn 2018 fällt überraschend positiv aus. Laut IW-Prognose wird für das laufende Jahr mit einem Wachstum von etwa 3,5 % gerechnet – trotz ökonomischer und politischer Risiken in vielen Teilen der Welt. Sehr treffend bezeichnet das Wortspiel „Stabile Instabilität“ (Informationsbrief Weltwirtschaft & Entwicklung) die globale Wirtschaftslage. Denn es ist nicht kalkulierbar, in welche Richtung die großen geopolitischen Akteure des 21. Jahrhunderts die Weltordnung wandeln (Welt am Sonntag, 4. März 2018):

So ändert etwa die Weltmacht USA, die über Jahrzehnte maßgeblicher Garant der globalisierten Welthandelsordnung und damit des deutschen Aufstiegs zur Exportnation war, zurzeit durch Androhung von weltweiten Strafzöllen die Regeln des Welthandels. Der russische Präsident Putin hatte zuvor – anlässlich seiner Rede zur Lage der Nation im März 2018 – angekündigt, das nukleare Waffenarsenal des Landes deutlich aufrüsten zu wollen. China als weiterer mächtiger Staat dieser Erde ist auf dem Wege, die größte Ökonomie der Welt zu werden, und setzt Schwerpunkte in den Schlüsselindustriebranchen Informationstechnologie oder etwa Robotertechnik, ist aber weit entfernt von demokratischen Strukturen in der politischen Verantwortung.

Eingeklemmt zwischen diesen Giganten, die scheinbar alte Bündnisse nicht mehr pflegen, muss Europa seine Rolle finden, nach verlässlichen Partnerschaften und Netzwerken im Weltwirtschaftsgeflecht suchen. Da wird es Zeit, dass die Modalitäten des Brexits der Briten geklärt werden, Geschlossenheit im Außenauftritt demonstriert wird.

#### Solide Aufschwungphase in Deutschland (GdW 2018)

Seit nunmehr acht Jahren wächst das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland kontinuierlich und liegt mit +2,2 % im Jahr 2017 (Statistisches Bundesamt) über den Steigerungsraten der letzten sechs Jahre. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben von einer noch lebhaften Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belegung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen Wohnungsbau setzt Wachstumsimpulse

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Berichtsjahr 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung investiert. Hier erwies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Die rückläufigen Baugenehmigungszahlen markieren zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte dafür verantwortlich sind, deuten aber dennoch auf ein nahendes Ende des Neubaubooms hin.

Laut Studie des Pestel-Instituts (Hannover, 2015) im Auftrag des Verbändeverbändnisses Wohnungsbau liegen die Fertigstellungszahlen insbesondere in den Ballungsräumen nach wie vor unter dem Bedarf. So müssten danach zur Befriedigung des bestehenden Nachholbedarfs im Neubau zwischen 2015 und 2020 rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist konzertiertes Handeln aller Akteure gefragt und durch gezielte Förderung vom Bund im Zusammenspiel mit den Ländern und Kommunen zu flankieren.

### **GroKo fürs Wohnen**

Nach der Bundestagswahl im September 2017 haben die Regierungsverhandlungen zunächst in der sogenannten „Jamaika“-Zusammensetzung und nach Abbruch durch die FDP schließlich in der Konstellation von CDU/CSU und SPD bis März 2018 angedauert. Endlich konnte dann der Koalitionsvertrag geschlossen, der Schwebezustand aufgehoben und die Regierungsverantwortung übernommen werden. Rund um das Thema Bauen und Wohnen hat die „GroKo“ die Messlatte hoch gehängt: Mittels einer Wohnungsbauoffensive sollen bis 2021 rund 1,5 Mio. Neubauwohnungen entstehen; Steueranreize sollen den privaten Neubau dabei fördern, eine Optimierung der Baugenehmigungsprozesse soll ihn vereinfachen. Es ist vorgesehen, die Methodik der Grunderwerbsteuer zu reformieren, die Funktionsfähigkeit der Mietpreisbremse schon im Jahr 2018 zu überprüfen und eine Erhöhung des Wohngelds umzusetzen. Die Politik strebt zudem eine rechtssichere Lösung an, um die Vergleichsmiete anhand qualifizierter Mietspiegel entsprechend gesetzlichen Mindestanforderungen zu ermitteln.

Verantwortlich dafür, die niedergeschriebenen Worte im Koalitionsvertrag in den kommenden Jahren in die Tat umzusetzen, ist der ehemals langjährige bayerische Ministerpräsident Horst Seehofer. Am 14. März 2018 ist er zum Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat ernannt worden. Die Zielsetzung hinter dem „Baustein Heimat“ beschreibt Horst Seehofer in der Welt am Sonntag (18. März 2018) folgendermaßen: „... Das Heimatministerium ist eine Antwort auf die zunehmend größer werdenden Unterschiede zwischen Ballungszentren und ländlichen Regionen und auch auf das Bundestagswahlergebnis, das die Polarisierung der Gesellschaft dokumentiert hat ...“

Die Branche hofft angesichts des Zuschnitts des Ministeriums nun, dass über den „dicken Brocken Inneres“, d.h. über die Gewährleistung der nationalen Sicherheit und des ländlichen Friedens hinaus, ausreichend Ressourcen für das Handlungsfeld Bauen und Wohnen bereitgestellt werden.

### **Nachfrageüberhang auch in Dortmund**

In Dortmund ist ein Bevölkerungszuwachs auf über 600.000 Personen zum Stichtag 31. Dezember 2017 zu verzeichnen, der überwiegend auf überregionale Zuwanderung zurückzuführen ist. Rund 50% aller Haushalte in Dortmund hätten aufgrund ihrer Einkommenssituation theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Gerade deshalb hat die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiter zugenommen und übersteigt das vorhandene Angebot zum Teil deutlich. Verschärfend kommt hinzu, dass die Anzahl geförderter Mietwohnungen insbesondere als Folge auslaufender Bindungsfristen kontinuierlich zurückgeht (2017: ca. 22.000 WE, 2026: ca. 17.800 WE).

Der Nachfrageüberhang führt zu einem Rückgang des strukturellen Leerstands (ca. 1,7%) sowie zu steigenden Angebotsmieten. War in der Vergangenheit im Städtevergleich in Dortmund bekanntermaßen ein vergleichsweise niedriges durchschnittliches Mietpreinsniveau zu verzeichnen, so fiel der Anstieg im Jahresverlauf in Dortmund im Berichtsjahr überproportional hoch aus.

Zur weiteren Forcierung der Neubautätigkeit sowie der Investitionen im Wohnungsbestand hat die Stadt Dortmund verschiedene Maßnahmen für die Verbesserung der Rahmenbedingungen vorgesehen. Jüngst wurde etwa pressewirksam veröffentlicht (Ruhr-Nachrichten, 6. März 2018), dass das bisherige Amt „Wohnen und Stadterneuerung“ in zwei eigenständige Ämter aufgesplittet werden soll: Auf der einen Seite bleibe das klassische Wohnungsamt mit den Kernaufgaben der Fördermittelvergabe und Bearbeitung von Wohngeldanträgen; auf der anderen Seite werde ein Amt für Stadterneuerung und Quartiersentwicklung etabliert. Zudem greift die Stadt einen Vorschlag der Wohnungswirtschaft auf, der von den Geschäftsführungen der Unternehmen ausdrücklich begrüßt wird. Es soll ein „Koordinator für das Wohnen“ installiert werden. Dieser soll unmittelbarer Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft werden und Abläufe beschleunigen.

Überregionale Aufmerksamkeit hat die vollständige Räumung des Hannibals II, eines Hochhauskomplexes mit 452 Wohnungen (Standort Dortmund-Dorstfeld), im Herbst 2017 ausgelöst. Als Folge erheblicher festgestellter Brandschutzmängel hat die Stadt veranlasst, die Gebäude für die rund 700 Bewohner bis auf Weiteres zu schließen. Völlig offen ist seitdem, ob der private Eigentümer eine Grundsanierung zwecks Herstellung der Verkehrssicherheit durchführen wird bzw. inwieweit die Bewohner jemals wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können.

Der Spar- und Bauverein gehört unverändert zu den bauaktivsten Wohnungsunternehmen der Stadt. Die Genossenschaft beteiligt sich zudem in Kooperation an Aktivitäten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Realisierung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtquartieren. Seit 125 Jahren ist der Spar- und Bauverein wichtiger Arbeit- und Auftraggeber für die Region und relevanter Wirtschaftsfaktor im Großraum Dortmund.

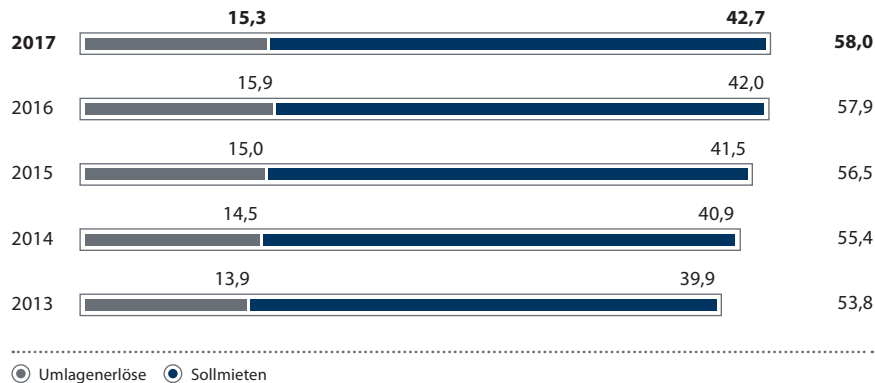
## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHR

### Jahresergebnis

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.807.624,38 Euro (Vorjahr 3.198.728,94 Euro) wurde im Geschäftsjahr 2017 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Die strategische Zielsetzung, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, mit dem die planmäßige Dividende ausgeschüttet sowie ausreichende Rücklagen zur weiteren Eigenkapitalstärkung dotiert werden können, wurde erreicht. Das hohe Investitionsvolumen 2017 macht gleichzeitig offensichtlich, dass es zwar um wirtschaftliche Optimierung, aber nie um kurzfristige Gewinnmaximierung bzw. kurzfristige Maximalrenditen zulasten der Qualität des Wohnungsbestands geht. Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht immer die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei möglichst hoher Investitionstätigkeit mit dem Ziel der Wohnwertsteigerung und Substanzstärkung im Anlagevermögen.

Die Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat mit einem positiven Ergebnisbeitrag ebenfalls zur insgesamt sehr guten Gesamtpformance beigetragen.

**Geschäftsentwicklung im Rückblick – Umsatzerlöse 2013–2017** in Mio. €



**Ergebnisentwicklung Jahresüberschuss** in €



**ENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN GESCHÄFTSZWEIGEN**

**Nachhaltige Portfoliostrategie**

Gesellschaftliche Veränderungen bergen auch für die Spar- und Bauverein eG Chancen: etwa der Trend zur Reurbanisierung der Stadtzentren, der eine kompakte Siedlungsstruktur mit sich bringt. Wichtiger Handlungsansatz für die Spar- und Bauverein eG ist es daher, eine bedarfsgerechte Vielschichtigkeit des Wohnungsangebots und der Ausstattungsstandards innerhalb klar definierter Quartiere zu realisieren. So kann ein gemeinschaftliches Leben von Jung und Alt, das Nebeneinander von Singlehaushalt, Familiendomizil und Seniorensitz in energetisch zukunftsweisenden Gebäuden gewährleistet werden.

Die Investitionsplanung der Spar- und Bauverein eG erfolgt über mehrere Jahre. Dabei werden die Gebäude, die modernisiert werden sollen, nach verschiedenen Gesichtspunkten überprüft: der Zukunftsfähigkeit der Gebäudesubstanz und des Grundrisses, dem energetischen Zustand sowie besonderen Ausstattungsmerkmalen wie etwa Barrierefreiheit, erstmaligem Balkonanbau oder Erstausrüstung mit einem Aufzug. Im Rahmen der eigenen Neubauprojekte gehören daher Energieeffizienz, vielfältige Grundrisslösungen für alle Lebenssituationen sowie Barrierefreiheit fest zu den planerischen Vorgaben.

Eine dem jeweiligen Wohnquartier angemessene Analyse des Bestands ist daher Teil der strategischen Planung. Die Investitionsentscheidungen trifft die Genossenschaft grundsätzlich im Quartierszusammenhang, um so soziale Konflikte entweder zu entschärfen oder erst gar nicht entstehen zu lassen. Wirksamkeit und Nachhaltigkeit aller Investitionen werden im Rahmen einer integrierten Portfolioanalyse bestimmt und überwacht.

<b>Investitionsübersicht 2013–2017</b> in €	<b>2017</b>	2016	2015	2014	2013
<b>Leistung</b>					
Laufende Instandhaltung eG	6.884.737	6.418.156	5.968.956	6.625.680	5.097.956
Wohnungswechsel (incl. Badmodernisierung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen) eG	9.058.251	7.428.770	7.055.980	6.901.037	6.985.044
<b>Zwischensumme Instandhaltung eG</b>	<b>15.942.988</b>	<b>13.846.926</b>	<b>13.024.936</b>	<b>13.526.717</b>	<b>12.083.000</b>
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen eG	1.770.375	1.613.842	2.238.436	2.050.483	1.758.898
Großmodernisierungen eG	14.951.643	13.460.690	11.805.424	11.606.885	10.557.143
<b>Summe Instandhaltung + Modernisierung eG</b>	<b>32.665.006</b>	<b>28.921.457</b>	<b>27.068.796</b>	<b>27.184.085</b>	<b>24.399.041</b>
Neubautätigkeit eG	11.940.568	8.023.753	2.433.604	5.010.405	6.259.761
<b>Investitionen insgesamt eG</b>	<b>44.605.574</b>	<b>36.945.210</b>	<b>29.502.400</b>	<b>32.194.490</b>	<b>30.658.802</b>
Laufende Instandhaltung GmbH	98.822	93.482	173.076	88.893	134.959
Großmodernisierungen GmbH	178.014	463.457	160.979	4.505	236.914
<b>Investitionen insgesamt GmbH</b>	<b>276.836</b>	<b>556.940</b>	<b>334.055</b>	<b>93.398</b>	<b>371.873</b>
<b>INVESTITIONEN GESAMT</b>	<b>44.882.410</b>	<b>37.502.149</b>	<b>29.836.455</b>	<b>32.287.888</b>	<b>31.030.675</b>
Erträge aus Sollmieten / Pachten u. a. eG	42.700.503	41.983.548	41.539.416	40.859.352	39.918.859
Erträge aus Sollmieten / Pachten u. a. GmbH	559.244	551.439	546.874	541.603	538.361
<b>ERTRÄGE AUS SOLLMIETEN / PACTEN GESAMT</b>	<b>43.259.747</b>	<b>42.534.986</b>	<b>42.086.290</b>	<b>41.400.955</b>	<b>40.457.220</b>
Investition / Sollmieten in %	<b>104</b>	<b>88</b>	<b>71</b>	<b>78</b>	<b>77</b>

Eine zusammengefasste, grafische Übersicht finden Sie auf Seite 24.



### Strategische Portfolioerweiterung durch Neubau

Das laufende und geplante Neubauprogramm umfasst folgende Projekte:

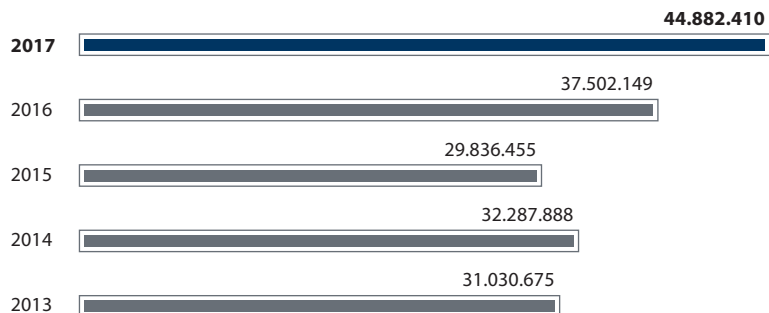
Projektbezeichnung	Status des Projektes	Anzahl Wohnungen	Investitionsvolumen gesamt
Phönixseestraße / Röhrichweg, Dortmund-Hörde	Maßnahme im Bau	29	12.100.000 €
Daelweg (ehem. Bergparte), Dortmund-Schüren	Maßnahme im Bau	61	22.500.000 €
Reichshofstraße, Dortmund-Brackel	Maßnahme im Bau	21	6.300.000 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>Maßnahmen im Bau</b>	<b>111</b>	<b>40.900.000 €</b>
Teigelbrand 61, 65, Dortmund-Schüren	Maßnahme in Vorbereitung	64	13.000.000 €
Königswall, Dortmund-Innenstadt	Maßnahme in Vorbereitung	ca. 30 Wohnungen / Gewerbe	15.000.000 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>Maßnahmen in Vorbereitung</b>	<b>ca. 94</b>	<b>28.000.000 €</b>
Schüruferstraße 119, Dortmund-Schüren	Maßnahme in Planung	ca. 20	5.250.000 €
Zeche-Kaiser-Friedrich-Straße, Dortmund-Menglinghausen	Maßnahme in Planung	ca. 20	4.250.000 €
Rheinlanddamm 201 a, Dortmund-Innenstadt	Maßnahme in Planung	ca. 40	8.500.000 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>Maßnahmen in Planung</b>	<b>ca. 80</b>	<b>18.000.000 €</b>
<b>GESAMTSUMMEN</b>		<b>ca. 285</b>	<b>86.900.000 €</b>

Das mittelfristige Investitionsvolumen für Neubauprojekte wurde im Vergleich zu den Vorjahren somit nochmals erhöht und befindet sich auf weiterhin sehr hohem Niveau. Zudem wurde für die Akquise weiterer Grundstücke im Jahr 2018 ein zusätzliches Budget von 1.000.000 Euro bereitgestellt.

Die drei laufenden Baumaßnahmen beinhalten ausschließlich frei finanzierten Wohnraum, dessen Bezugfertigkeit mit Ausnahme der letzten Mieteinfamilienhäuser am Daelweg 2018 gegeben sein wird. Das Neubauprogramm wird 2018 ergänzt durch die Maßnahme Teigelbrand, die aus 53 preisgebundenen und 11 frei finanzierten Wohnungen besteht. Schon im Jahr 2017 war das Neubauprogramm auf dem seit Jahrzehnten höchsten Niveau. 2018 wird dieses Volumen nochmals übertroffen durch den für das

Frühjahr 2018 erwarteten Baubeginn auf dem Grundstück Teigelbrand. Es werden somit im Jahr 2018 insgesamt 175 Wohnungen im Bau sein, die sich auf vier Projekte verteilen.

Das Projekt am **Phoenix See**, der für eine der prominentesten Lagen in Dortmund steht, besteht aus vier Wohngebäuden nebst Tiefgarage. Es entstehen insgesamt 29 Wohnungen unterschiedlicher Größe zwischen 56 und 130 Quadratmetern am südöstlichen Seeufer. Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei und verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Die Spar- und Bauverein eG investiert ca. 12 Millionen Euro in den Bau dieser Häuser.

**Investitionsübersicht 2013–2017** in €

Detaillierte Informationen zur Investitionsübersicht finden Sie auf Seite 22.

Auf dem Grundstück **Daelweg (ehemals Bergparte)** entsteht ein neues Quartier mit herausragenden Qualitäten. Rund um einen aufwendig gestalteten Quartiersplatz, der kommunikatives Zentrum des Projektes sein wird, errichtet die Genossenschaft ein Energie-Plus-Quartier, das wesentlicher Bestandteil der städtischen Kampagne „100 Energie-Plus-Häuser“ ist. Am Daelweg zeigt die Genossenschaft die Möglichkeiten auf, wie man heute Konzepte für die drängenden städtebaulichen und energetischen Herausforderungen unserer Zeit entwickelt und umsetzt. Die Genossenschaft stellt mit diesem Projekt bewusst einen besonderen Bezug zum 125. Jubiläum der Genossenschaft im Jahr 2018 her.

Gemäß des innovativen Quartierskonzepts bietet das neue Quartier Wohnraum für alle Generationen und Lebensphasen; der Autoverkehr wird weitgehend an der Peripherie gehalten und es wird mit einer energetischen Ausrichtung gepunktet, nach der mehr Energie erzeugt als verbraucht wird.

Es werden Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe (66–99 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Maisonettewohnungen im Reihenhausstil (ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie Einzelhäuser (Wohnflächen bis ca. 130 m<sup>2</sup>) errichtet. Die Mischung der verschiedenen Bauformen belegt die Absicht der Genossenschaft, ein lebendiges und zukunftssicheres Quartier für alle Generationen zu schaffen.

Das laufende Neubauprogramm wird komplettiert durch das Projekt an der **Reichshofstraße** in Dortmund-Brackel. Dort entstehen zwei Wohnhäuser nebst Tiefgarage mit insgesamt 21 Wohnungen mit einer Größe von 62 bis 113 Quadratmetern. Drei Viertel der Wohnungen werden dabei barrierefrei errichtet. Bei den beiden Häusern handelt es sich um je zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Besonders nachhaltig ist die Wärmeversorgung, die durch die Kombination einer Wärmepumpe mit Geothermie sowie einer Solaranlage sehr effektiv ist. Die ersten Wohnungen wurden im März 2018 übergeben; die restlichen Wohnungen voraussichtlich im Sommer 2018. Die Spar- und Bauverein eG investiert insgesamt 6,3 Millionen Euro in diese Neubaumaßnahme.

2018 wird der Baubeginn für das Projekt **Teigelbrand** erfolgen. Als Grundlage für die Baugenehmigungen ist ein Bauleitverfahren im Jahr 2017 zum Abschluss gebracht worden. Die bereits beantragten Baugenehmigungen sowie die Förderzusage der Stadt Dortmund erfolgten im ersten Quartal 2018. Am Teigelbrand 61 und 65 sind insgesamt 64 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 13 Millionen Euro geplant. Von den 64 Wohnungen werden 53 preisgebunden und 11 frei finanziert sein. Im Jahr 2017 ist der bislang verrohrte Erlenbach, der südlich der Baufläche gelegen ist, von der Stadt Dortmund aufwendig renaturiert worden. Im Zusammenspiel mit der dort noch anzulegenden ökologischen Ausgleichsfläche ergibt sich eine unverbaubare Südausrichtung der Gebäude am Teigelbrand, die dem dortigen Wohnen eine besondere Qualität verleihen wird.

2017 konnte zudem der Erwerb des Grundstücks **Schüruferstraße 119** vertraglich gesichert werden. Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an die Baufläche Teigelbrand und stellt damit eine seltene Gelegenheit der Arrondierung dar. Auf dem Grundstück werden ebenfalls preisgebundene Wohnungen geplant. Gegebenenfalls wird im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit integriert, die eine soziale Ausrichtung verfolgt. Im Jahr 2018 wird das derzeit aufstehende Gebäude (ehemalige Tanzschule Bailar) abgebrochen. Der Beginn der Hochbauarbeiten ist für 2019 geplant.

Mit den Projekten Teigelbrand und Schüruferstraße 119 wird der Bestand der Genossenschaft in dem Schürener Bereich deutlich ausgeweitet, so dass man auch hier von der Entstehung eines neuen Quartiers der Genossenschaft in fußläufiger Entfernung zum Phönix See sprechen kann.

Für das Grundstück **Königswall 44 / 46**, das derzeit mit den Gebäuden des ehemaligen Studieninstituts bebaut ist, hat die Stadt Dortmund im Jahr 2017 zu einem Interessenbekundungsverfahren aufgerufen. In diesem Verfahren konnte sich die Spar- und Bauverein eG mit einem aufsehenerregenden Architektorentwurf des Essener Büros KZA in Verbindung mit einem überzeugenden Nutzungskonzept gegen die Vielzahl der anderen Interessenten durchsetzen. Die Genossenschaft konnte auf dieser Basis im Berichtsjahr einen Grundstückskaufvertrag abschließen. Auf dem Grundstück in prominenter Innenstadtlage wird ein dreiteiliges Gebäudeensemble entstehen. Der Entwurf sieht eine Mischung aus Wohnen und Büroflächen vor. Ebenfalls geplant sind eine Tiefgarage und eine hochwertige Freianlage, die sich auf einer Bastion über das Straßenniveau erheben und somit große Aufenthaltsqualitäten für die künftigen Nutzer bieten wird. Das Gebäudeensemble zeichnet sich durch eine städtebaulich angepasste Höhenstaffelung aus, indem ein fünfstöckiges, ein sechsstöckiges und ein achtstöckiges Gebäude entstehen werden. Der aktuelle Entwurfsstand beabsichtigt rund 30 Wohnungen zwischen 56 und 90 m<sup>2</sup>. Zurzeit plant die Genossenschaft, einen Gesamtinvest von rund 15 Millionen Euro zu tätigen. Anfang 2019 werden die Bauarbeiten mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes begonnen; anschließend werden die Hochbauarbeiten umgesetzt.

Mit dem Projekt **Rheinlanddamm**, welches sich am Rande des begehrten Kreuzviertels befindet, beabsichtigt die Genossenschaft, durch Umnutzung eines leer stehenden Bürogebäudes Wohnangebote der besonderen Art zu schaffen. Das Spektrum reicht vom Studentenapartment über Atelierwohnungen, in denen sich Beruf und Wohnen hervorragend kombinieren lassen, bis hin zu großzügigen Wohnungen in den oberen Geschossen. Der Grundstückskaufvertrag wurde im Berichtsjahr gemeinsam mit der Stadt Dortmund beurkundet. Dieser stellt die gesicherte Grundlage für die Untersuchung des Gebäudes und die auf deren Ergebnisse gestützte abschließende Machbarkeitsanalyse sicher. Die Analyse der bautechnischen, aber auch wirtschaftlichen Ausgangssituation wird noch bis Mitte 2018 dauern. Die Fälligkeit des vereinbarten Grundstückskaufpreises steht in Abhängigkeit von dem positiven Ergebnis der Machbarkeitsanalyse.

Ebenfalls im Jahr 2017 konnte der Kaufvertrag über ein Grundstück an der **Zeche-Kaiser-Friedrich-Straße** in Dortmund-Menglinghausen geschlossen werden. Nach dem vorliegenden Grobkonzept besteht auf diesem Areal die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 20 Wohnungen, so dass das Portfolio der Genossenschaft um ein weiteres Angebot im beliebten Dortmunder Süden ergänzt werden wird. Die Bebauung soll 2020 starten, so dass die Jahre 2018 und 2019 für die Planung des Projektes genutzt werden.

Die Genossenschaft konnte 2017 somit insgesamt vier weitere Baugrundstücke akquirieren, die für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums genutzt werden. Darüber hinaus bemüht sich die Genossenschaft intensiv um den Erwerb weiterer Grundstücke in der Dortmunder Innenstadt, in Dortmund-Hörde und in Dortmund-Renninghausen. Zu diesen Grundstücken werden die entscheidenden Weichenstellungen im Jahr 2018 erwartet.

**Strategische Portfolioerweiterung durch Modernisierung**

Auch 2017 hat die Spar- und Bauverein eG in erheblichem Umfang in die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, zum einen den Wohnkomfort deutlich zu steigern und zum anderen Energieeinsparungen nachhaltig zu realisieren. Im Detail wurden barrierefreie Balkone – 86 an der Zahl – und Aufzüge errichtet, Sicherheitstechniken zum Schutz gegen Einbruch installiert, Außenwände, Dachböden und Kellerdecken zusätzlich gedämmt, Heizungen, Fenster und Türen ausgetauscht.

Im Zusammenhang mit diesen Projekten legt die Genossenschaft größten Wert darauf, dass die unumgängliche, modernisierungsbedingte Mietanpassung ausschließlich in einem sozial verträglichen Umfang erfolgt. Die Genossenschaft nutzt die gesetzlich definierten Anpassungsmöglichkeiten bei Weitem nicht aus.

Auch die Umsetzung von hochwertigen Farbkonzepten an den Fassaden gehört als wesentliche Maßnahme zur Aufwertung des jeweiligen Wohnumfeldes zu den elementaren Bestandteilen der individuellen Modernisierungskonzepte. Dies wurde auch im Berichtsjahr von fachkundiger Seite anerkannt: 2017 erhielt die Genossenschaft gleich mehrere Fassadenpreise innerhalb eines Wettbewerbs, der von der Malerinnung sowie der Sparkasse Dortmund ausgelobt worden ist. Prämiert wurden die Gestaltungen der Vorjahresmodernisierungen Teutoburger Straße in Dortmund-Dorstfeld sowie Werkloh in Dortmund-Bodelschwingh. Doch nicht nur gestalterisch, sondern auch funktional wertet die Genossenschaft die Wohnungsbestände auf. So ist auch der Abbau von Barrieren selbstverständliches Element aller Modernisierungsvorhaben.

**Modernisierungen eG**

Stadtteil	Modernisierungsprojekte	Anzahl der Nutzungseinheiten	Investitionsvolumen in €	Baujahr
Dortmund-Innenstadt	Albrechtstr. 6–16	47	1.864.133	1903
Dortmund-Innenstadt	Lange Str. 74, Albrechtstr. 2, 4; Barmer Str. 27	32	94.755	1894
Dortmund-Innenstadt	Chemnitzer Str. 39, 43, 53, 61, 63	38	275.845	1903
Dortmund-Innenstadt	Neuer Graben 105, 107	16	391.572	1953
Dortmund-Borsigplatz	Im Spähenfelde 5–17	49	1.112.158	1905
Dortmund-Borsigplatz	Im Spähenfelde 1, 3	16	294.485	1905
Dortmund-Borsigplatz	Brackeler Str. 28–44, Im Spähenfelde 25	51	571.699	1937
Dortmund-Brechten	Maienweg 66–80	32	1.346.567	1965
Dortmund-Hostedde	In der Liethe 39, 41, 47–53	32	1.606.131	1960
Dortmund-Brackel	Unterer Sendweg 8–12	18	715.929	1971
Dortmund-Körne	Lange Reihe 98	6	208.559	1955
Dortmund-Innenstadt	Kamp- / Schmiedingstraße	120	606.531	1982
Dortmund-Dorstfeld	Osnigstr. 16 a–d, Spicherner Str. 43 a, b	48	1.320.497	1981
Dortmund-Dorstfeld	Spicherner Str. 15–19; 21–25	42	1.251.192	1954
Dortmund-Bodelschwingh	Werkloh 14–18, 17–27	77	839.213	1970
Dortmund-Wickede	Enekingstr. 1	18	650.142	1962
	Vorlaufkosten aus diversen Modernisierungen 2018/2019		353.334	
	nachträgliche Herstellungskosten aus Modernisierung früherer Jahre		1.448.899 €	
<b>GESAMT eG</b>		<b>642</b>	<b>14.951.643</b>	

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um gerundete Werte.

Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft mehr als 14 Millionen Euro in die Großmodernisierung von mehr als 80 Gebäuden, um insgesamt 642 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden neben den Investitionsschwerpunkten in der westlichen Dortmunder Innenstadt, der Nordstadt, Dorstfeld und Kirchderne auch in Brechten, Kirchderne, Körne, Brackel, Dorstfeld, Bodelschwingh und Wickede durchgeführt.

Für neun Maßnahmen erhielt die Spar- und Bauverein eG im Jahr 2017 Förderzusagen von der Stadt Dortmund; das bedeutet, dass die NRW.Bank der Wohnungsbaugenossenschaft 5,35 Millionen Euro an Krediten aus den Landesförderprogrammen für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stellt. Ein Teil des Geldes muss dabei nicht zurückgezahlt werden: 888.000 Euro werden der Spar- und Bauverein eG als Tilgungsnachlass erlassen, da sie erheblich in die energetische Sanierung von Gebäuden investiert.

## **Geplante und ungeplante Instandhaltung**

### **Property Management**

Zum 1. Januar 2017 wurde im Property Management ein sogenanntes Einheitspreisabkommen (EPA) für die Auftragserarbeitung und -vergabe eingeführt. Es beinhaltet 13 Gewerke und einen zusätzlichen Wohnungsmodernisierungskatalog für Generalunternehmen. Das Programm hat sich im Property Management etabliert und vereinfacht die Auftragsvergabe sowie die Rechnungsprüfung für die Mitarbeiter erheblich. Das EPA ist die Voraussetzung für die zukünftige Einführung einer Handwerkerkopplung. An einer mobilen Anwendung, die es ermöglicht, die Auftragserfassung vor Ort zu erstellen, wird gearbeitet. Die Vertragspositionen werden fortlaufend in den Leistungsbeschreibungen angepasst und nach dem aktuellen Stand der Technik erweitert.

Das in den Vorjahren bereits aufgelegte Programm zur Verbesserung des Einbruchschutzes (Kriminalprävention) wird von den Bewohnern dankbar angenommen und flächendeckend im Bestand umgesetzt. Auf Grundlage eines individuellen Beratungsgesprächs können sie aus einem „Baukastenangebot“ zusätzliche Sicherungselemente käuflich erwerben, die zu 50 % von der Genossenschaft mitfinanziert werden. Die aktuelle Statistik weist sinkende Einbruchzahlen auf, die im Jahresverlauf eine rückläufige Nachfrage an Sicherungssystemen zur Folge hatten.

Für die Ausstattung der Wohnungen nach Sanierung (in der Regel zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels) sind unterschiedliche Ausstattungsstandards definiert worden. Seit dem 1. Januar 2017 werden diesbezüglich vier Qualitätsstandards (Basis, Gehoben, Design, Barriere) angeboten. Die zur Auswahl stehenden Bodenfarbvarianten stehen in der Vermietungszentrale und in den Kundencentern zur Ansicht aus. Weiterhin rundet eine Musterausstellung mit zahlreichen Sanitärartikeln das Angebot ab.

Im Wohnungswechsel wird grundsätzlich die Möglichkeit einer optimierten Anpassung des Wohnungsgrundrisses geprüft. Vielfach werden die Räume durch das Entfernen einzelner Trennwände vergrößert, und die Neugliederung zu modernisierender Bäder wird verbessert. Die Zusammenlegung von angrenzenden Wohnungen ist eine weitere Baualternative, die in Betracht gezogen wird. Ehemalige, nicht genutzte Allgemeinräume der Heinrich-Wenke-Straße 17 und 27 wurden zudem im Berichtsjahr in eine Gästewohnung bzw. in eine Wohnung umgebaut.

Im Jahr 2017 sind die Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahme Chemnitzer Str. 39, 43, 53 und 61 ausgeführt worden. Weiterhin wurde der Hausbestand in der Rückertstr. 18, Brackeler Str. 28–44 und Im Spähenfelde 25 umfassend modernisiert. In der Kampstr. 53–55/Schmiedingstraße 6–10 wurden die Flachdachflächen teilsaniert. In dem Zusammenhang wurde eine Fotovoltaik-Anlage errichtet und der Austausch von vereinzelt Fenstern vorgenommen (1. Bauabschnitt).

Die neu abgeschlossenen Rückvergütungsvereinbarungen im Property Management haben eine Rückvergütung von über 100.000 Euro erzielt.

### **Facility Management Digitalisierung als Chance**

Aus dem hohen Modernisierungsstandard der Gebäude sowie aus den reich bepflanzten Grünflächen ergeben sich viele Anforderungen an die laufende Bewirtschaftung und das genossenschaftseigene Verkehrssicherheitsmanagement. Erfolgte die Zustandserfassung und Kontrolle bislang weitgehend manuell, sieht die Spar- und Bauverein eG in der Digitalisierung eine große Chance, Prozesse zu verbessern und zugleich ihre Dienstleistungspalette zu erweitern.

### **Außenflächenkataster (AFK)**

Zur optimalen Pflege und Bewirtschaftung der rund 95 ha Außenfläche und ca. 7.100 Bäume führte die Spar- und Bauverein eG in den Vorjahren ein digitales Außenflächenkataster ein, das es auch im Berichtsjahr erlaubte, sehr viel systematischer und zielgerichteter zu agieren: So konnten Baumpflege/-fällung passgenau auf den jeweiligen Gesundheitszustands des Baumes angewandt werden, um die Verkehrssicherung zu gewährleisten und den Pflegeaufwand nachvollziehbar transparent zu gestalten.

Die neue Bezirksaufteilung zum 1. Januar 2017 wurde des Weiteren sehr positiv von Firmen und Bewohnern angenommen. Nahezu flächendeckend wurde die Pflege durch die Einführung des neuen EPAs, die Einstellung eines eigenen Garten- und Landschaftsbauers (Technischer Servicemitarbeiter) sowie die Neuorganisation des Bereichs angepasst und auf ein neues Qualitätslevel gehoben.

### **Grundrissprojekt**

Ein weiteres Projekt ist die Neuvermessung und digitale Erfassung aller Wohnungsgrundrisse. Die Spar- und Bauverein eG ist gefordert, auf die sich wandelnden Anforderungen an Wohnungsgrundrisse zu reagieren. Bezogen auf eine zukünftige Bedarfsorientierung sind einige Standardgrundrisse möglicherweise nicht immer zeitgemäß – daher spielen Flexibilisierung und Individualisierung eine zunehmende Rolle. Zur flächendeckenden Erfassung sämtlicher Grundrisse hat die Spar- und Bauverein eG daher im Jahr 2016 das Projekt „Digitaler Grundriss“ für den gesamten Wohnungsbestand gestartet. Dies erlaubt ein effizienteres Arbeiten und eine zielgerichtete Kundeninformation. Nach einer ersten

Pilotierung und Auswahl des Dienstleisters erfolgte im Berichtsjahr nun das Roll-out. Von den 1573 Häusern wurde bislang ein Drittel (523 Häuser) beauftragt.

### **IT-Umstellung**

Bis zum 1. Januar 2019 wird in der Genossenschaft außerdem eine komplette Softwareumstellung vollzogen. Mit der neuen Lösung werden Kundenberater, Technische Servicemitarbeiter sowie Handwerker schneller und genauer auf die Belange der Mitglieder und Sparer reagieren können. Viele Services stehen dann auch mobil oder per App zur Verfügung.

Die Entscheidung zur Einführung eines neuen IT-Systems, der Softwarelösung Wodis Sigma der Aareon, und die Beschlussfassung zur Implementierung wurden im Berichtsjahr getroffen. Anschließend begann die Vertragsverhandlung gemeinsam mit dem VdW Bayern Treuhand, der als externer Partner fungierte. Zur Vorbereitung der IT-Umstellung wurde eine Prozessanalyse gestartet. Nach dem Vertragsabschluss wurde sodann mit dem Projekt und diversen Inhouse-Workshops, Schulungen etc. begonnen, so dass eine Produktivsetzung von Wodis Sigma zum 1. Januar 2019 erfolgen kann.

### **Heizungsoptimierung**

Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit hat die Spar- und Bauverein eG in jüngster Vergangenheit wichtige Projekte auf den Weg gebracht. Anders als bei den Neubauvorhaben, bei denen teilweise sogar mehr Energie erzeugt werden kann, als benötigt wird (vgl. dazu S. 24, Energie-Plus-Quartier), muss die Genossenschaft bei ihren Bestandsimmobilien ökologische und ökonomische Erfordernisse stets in ein für ihre Mitglieder optimales Verhältnis bringen. Denn selten lassen sich Mehrbelastungen aus umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch höhere Mieten oder eingesparte Energiekosten refinanzieren. Die Spar- und Bauverein eG verfolgt daher ebenfalls als eine Handlungsalternative den Ansatz geringinvestiver energetischer Maßnahmen, die in ihrer Summe zu den gewünschten Zielen führen sollen.

Neben der Teilnahme an dem Projekt „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“, in dem die Genossenschaft auch 2017 in ausgewählten Wohnungen praktisch untersucht hat, wie sich ein hydraulischer Ausgleich mit Strangreguliertventilen oder dynamischen Ventilen auf den Verbrauch einzelner Wohnungen oder ganzer Liegenschaften auswirkt, hat die Genossenschaft im Sinn der Heizungseffizienz selbst hauseigene Projekte initiiert, um die vorhandene Gebäudetechnik zu optimieren.

Im Herbst des Berichtsjahres startete beispielsweise ein Heizungsprojekt mit dem Witterer Ingenieurbüro envi GmbH in vier großen Projekten der Spar- und Bauverein eG: Auf dem Toren 7–21, Klarastraße 17–29, Mallinckrodtstraße 156–168 sowie Kampfstraße 51–55 / Schmiedingstraße 6–10. Der Schlüssel zum geringeren Energieverbrauch ist es, den Bewohnern ihren Verbrauch vor Augen zu führen und sie selbst auf einfache Weise über ihre Nutzung bestimmen zu lassen – mit einem Internetportal. DINOA heißt die Plattform, mit der die Bewohner genaue Kontrolle über die Heizungsanlage haben. Laut ersten Hochrechnungen kann in den einzelnen Objekten von einer Heizkostenreduktion von ca. 8,70 % bis zu 25,80 % ausgegangen werden.

### **Verkehrssicherheit**

Um die Bewohner jederzeit über aktuelle Geschehnisse informieren zu können, stattdessen die Technischen Servicemitarbeiter (TSM) der Genossenschaft alle Treppenhäuser im Berichtsjahr mit einem Klapprahmen aus, in dem die TSM jederzeit Informationsmaterial anbringen können. Zudem wurden alle Kellerlichtschächte mit speziellen Gittern gegen unbefugtes Herausheben gesichert.

Um eventuelle Gefährdungen und Brandlasten rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden, überprüften die Technischen Servicemitarbeiter der Genossenschaft anhand regelmäßiger Verkehrssicherheitsbegehungen die Sicherheit in den Innen- und Außenbereichen des genossenschaftlichen Hausbestands und erfassten mithilfe einer digitalen Verkehrssicherungs-Software potenzielle Brandlasten und private Gegenstände in den allgemeinen Gebäudeteilen. Nach einer flächendeckenden und sensibilisierenden Informationskampagne für die Bewohner zum Thema Verkehrssicherheit in den Jahren 2015 und 2016 konnte im Berichtsjahr nun ein signifikanter Rückgang privater Gegenstände in den allgemeinen Gebäudeteilen festgestellt werden.

### **Arbeitssicherheit**

Die Themen Arbeitssicherheit und Brandschutz spielten im Berichtsjahr ebenfalls eine wichtige Rolle. So erfolgten eine Betriebsmittelprüfung aller Elektrogeräte, eine Überarbeitung der Gefährdungsbeurteilung sowie die Neuorganisation der Auflagen zur Arbeitssicherheit. Zudem wurden die ersten Schulungen aller Mitarbeiter zu diesem Themenkomplex durchgeführt.

### **Grundstückswirtschaft**

Die Spar- und Bauverein eG hat im Berichtsjahr ihre Aktivitäten zur Akquise und Mobilisierung von Baulandpotenzialen weiter verstärkt, um ihren Beitrag zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen, insbesondere zur Befriedigung der verstärkten Wohnraumnachfrage, zu leisten.

So wurden 2017 insgesamt vier Grundstückskaufverträge geschlossen, deren Abwicklung bis zum 31. Dezember 2017 jedoch noch keinen Besitz- bzw. Eigentumsübergang bewirkten. Diese Ankäufe bleiben somit für den Berichtszeitraum ohne Wirkung auf den Grundstücksbestand der Genossenschaft.

Weitere Grundstücksakquisen sind in Vorbereitung, so dass die Genossenschaft auch zukünftig über ausreichend Baulandpotenzial verfügen wird.

Im Jahr 2017 veräußerte die Genossenschaft das bebaute Grundstück Einigkeit 5 in Dortmund-Wambel. Der Vorgang führt zu einer Reduzierung des Bestandes an bebauten Grundstücken um 341 m<sup>2</sup>.

Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich 2017 nicht.



Aufgrund der im Berichtsjahr zu verzeichnenden Änderungen ergibt sich zum 31. Dezember 2017 folgender Grundstücksbestand der Spar- und Bauverein eG:

in m <sup>2</sup>	Bestand per 31.12.2017	Bestand per 31.12.2016
Bebaute Grundstücke	1.018.858	1.019.199
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	59.183	59.183
Unbebaute Grundstücke (Erbbaurechte)	0	0
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	238.186	238.186
<b>SUMMEN</b>	<b>1.316.637</b>	<b>1.316.978</b>

**Verwaltungseinheiten** in Anzahl



- 11.577 ● Wohnungen
- 2.474 ● Garagen
- 83 ● Gewerbe
- 21 ● Nicht vermietete Wohnungen  
(0,18% des gesamten  
Wohnbestands)

**Bestandsbewirtschaftung  
Wohnungsverwaltung**

Wie bereits in den vergangenen Jahren konnte auch im Berichtsjahr ein positiver Geschäftsverlauf verzeichnet werden. Eine ausgesprochen niedrige Leerstandsquote von 0,18% (21 nicht vermietete Wohnungen) per 31. Dezember 2017 konnte im Stichtagsvergleich zum 31. Dezember 2016 (24 nicht vermietete Wohnungen bzw. Leerstandsquote von 0,21%) konstant gehalten werden. Bei dem Großteil – nämlich 16 der nicht vermieteten Wohnungen – handelte es sich zudem um bewusste, modernisierungsbedingte Leerzüge, so dass im Berichtsjahr nahezu eine Vollvermietung erzielt wurde. Die Fluktuationsquote von 6,76% lag mit 783 Nutzerwechseln deutlich unter dem Vorjahresniveau (7,63% bzw. 884 Nutzerwechsel). Bei insgesamt 145 Nutzerwechseln und damit 18,5% der Kündigungen handelte es sich zudem um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands, zu dem per 31. Dezember 2017 11.577 Wohnungen, 83 gewerbliche Einheiten sowie 2.474 Garagen bzw. Einstellplätze gehörten.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten beliefen sich auf 413.777,73 Euro (Vorjahr: 369.957,95 Euro). Bei den Erträgen aus Sollmieten und Sondereinrichtungen, einschließlich Zuschlägen vor Erlösschmälerungen, konnte die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt werden. So verbesserte sich das Vorjahresergebnis um 716.955,68 Euro auf 42.700.503,34 Euro. Ursächlich für diesen Anstieg waren neben moderaten, in der Regel modernisierungsbedingten Mietanpassungen bei bestehenden Nutzungsverträgen auch Mietanpassungen, die im Zuge von Neuvermietungen vorgenommen wurden.

### **Forderungsmanagement**

Die gezielten Abstimmungsmaßnahmen zwischen den Fachbereichen des kaufmännischen Portfoliomanagements waren auch im Berichtsjahr wesentliche Komponenten zur kontinuierlichen Optimierung des Forderungsmanagements. So konnte die Anzahl der Rechtsangelegenheiten mit 247 Fällen im Vergleich zum Vorjahr (319 Fälle) deutlich reduziert werden; in der Hälfte der Fälle konnte zudem eine außergerichtliche Klärung herbeigeführt werden.

Die Forderungen aus Vermietung im Berichtsjahr konnten mit insgesamt 419.974,21 Euro ebenfalls deutlich reduziert werden (Vorjahr: 533.859,16 Euro).

### **Gewerbe**

Die gewerbliche Vermietungssituation war im Berichtsjahr grundsätzlich von Stabilität gekennzeichnet. So war per 31. Dezember 2017 lediglich ein nicht vermietetes Gewerbeobjekt zu verzeichnen, das kurzfristig einer Vermietung zugeführt werden soll. Insgesamt sind aber Tendenzen bei der Vermietung von Gewerbeeinheiten, insbesondere bei Gaststätten, festzustellen, die einen höheren Vermietungsaufwand bei Anschlussvermietungen vermuten lassen.

### **Betriebskostenmanagement**

Die konsequente Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen der Vorjahre trug auch im Berichtsjahr zur Begrenzung der Wohnnebenkosten bei. Neben der optimierten Trennung von Abfällen sowie einer bedarfsgerechten Anschaffung von Entsorgungsbehältern führte insbesondere die ganzjährige Auswirkung der mit der DEW21 getroffenen Rahmenvereinbarung im Bereich der Gasversorgung zu einer deutlichen Reduzierung der Heizkosten.

### **Interne Organisation / Personal**

Als genossenschaftliches Unternehmen mit traditionellen Werten und zeitgemäßem, ambitionierten Know-how ist die Spar- und Bauverein eG in besonderem Maße auf die Fähigkeiten und Erfahrungen ihrer Mitarbeiter angewiesen. Sie sind ihr wichtigstes Kapital und ein strategischer Erfolgsfaktor der Genossenschaft.

Prägendes Merkmal der Unternehmenskultur der Spar- und Bauverein eG ist die wichtige Investition in qualifizierte Nachwuchskräfte, die mit Begeisterung und hoher Fach-, Methoden- und Sozialkompetenz Teil dieser zukunftssträchtigen Branche werden. Eine solide Aufstellung mit sehr gut ausgebildeten Mitarbeitern ist entsprechend das zentrale Anliegen des Personalmanagements.

Um die Talente und beruflichen Chancen ihrer Mitarbeiter optimal zu fördern, gewährleistet die Spar- und Bauverein eG daher nicht nur eine fundierte Ausbildung, sondern legt zugleich Wert darauf, die vorhandenen Kenntnisse kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die Spar- und Bauverein eG erwartet von ihren Mitarbeitern sehr gute Leistungen und bietet im Gegenzug eine individuelle Förderung und Karriereplanung sowie ein lebendiges Mit- und Füreinander in partnerschaftlicher Atmosphäre. Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitarbeiter zudem mit zahlreichen, vielseitigen und herausfordernden Weiterbildungsangeboten.

Mit ihren Qualifikationen, ihrer Leistungsbereitschaft und ihrem Einsatz für die Wohnung auch als „soziales Gut“ haben die Mitarbeiter der Spar- und Bauverein eG auch 2017 maßgeblich zu dem von der Genossenschaft erzielten Erfolg beigetragen. Dafür dankt der Vorstand allen Beschäftigten.

<b>Einsatzbereiche des Mitarbeiterbestandes zum 31.12.2017</b>	<b>Weiblich</b>	<b>Männlich</b>
Prokuristen		3
Bestandsmanagement / Bestandsentwicklung	22	4
Technisches Gebäudemanagement	12	13
Großmodernisierung	1	2
Technische Servicemitarbeiter		15
Soziale Beratung		2
Spareinrichtung / Mitgliederverwaltung	6	2
Quartiers- und Veranstaltungsmanagement	1	
Unternehmenskommunikation / Marketing	1	1
Portfoliomanagement	3	1
Rechnungswesen / Controlling	8	1
Interne Revision	1	
IT-Informationssicherheitsbeauftragter	1	1
EDV / Datenverarbeitung und -verwaltung		2
Vorstandsassistenz	1	
Persönlicher Referent des Vorstands		1
Personalwesen	2	
Registratur / Materialeinkauf	2	2
Telefonzentrale	1	
Geringfügig Beschäftigte	1	4
<b>Summe</b>	<b>63</b>	<b>54</b>
Auszubildende	5	3
<b>GESAMT</b>	<b>68</b>	<b>57</b>

Im Berichtsjahr wurden in der Genossenschaft 125 Mitarbeiter beschäftigt, inklusive der 8 Auszubildenden. Der Anteil der Frauen in der Belegschaft betrug 54,4 % (68 weibliche Angestellte), der Anteil der Männer lag bei 45,6 % (57 männliche Angestellte).

22 Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit tätig, 2 Mitarbeiterinnen in Elternzeit und 2 Mitarbeiterinnen sind aus ihrer Elternzeit zurückgekehrt. Außerdem befand sich zum 31. Dezember 2017 eine Mitarbeiterinnen im Mutterschutz. Die Altersstruktur der Mitarbeiter lag bei durchschnittlich 42,4 Jahren.

### Langfristige Beschäftigungsverhältnisse

In der Spar- und Bauverein eG wird großer Wert auf langfristige Beschäftigungsverhältnisse gelegt. Im Berichtsjahr feierten insgesamt 2 Mitarbeiter ihr 20–30-jähriges Dienstjubiläum.

Die arbeitnehmerseitige Fluktuationsquote betrug im Jahr 2017 0,83 %. Diese und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 12,63 Jahren weisen auf eine hohe Verbundenheit der Mitarbeiter mit ihrem Unternehmen hin.



### Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit und damit die Verbundenheit mit dem Unternehmen liegt bei 12,63 Jahren

### Familie und Beruf

Gegenüber Mitarbeitern mit Familie sieht sich die Spar- und Bauverein eG in einer besonderen Verantwortung. In Einklang mit dem Wunsch nach langjährigen Beschäftigungsverhältnissen wird der Wiedereinstieg in den Beruf nach der Elternzeit so leicht und flexibel wie möglich gestaltet. Die Bereitschaft, einen Beitrag zu einer gesunden Work-Life-Balance zu leisten, zeigt sich nicht zuletzt in der hohen Zahl von Teilzeitkräften. So waren im Berichtsjahr 22 Teilzeitkräfte im Dienst (22 weibliche Arbeitnehmer). Teils flexible Arbeitszeiten garantieren, dass Mitarbeiter mit Kindern auch außerhalb der Kernarbeitszeiten ihrer Arbeit nachgehen können. Insgesamt waren zudem 5 von 8 Handlungsbevollmächtigten der Spar- und Bauverein eG weiblich.

### Ausbildung

Die Auszubildenden von heute sind für die Spar- und Bauverein eG die Erfolgsgaranten von morgen – auch deshalb, weil die Zahl junger Menschen in Deutschland immer mehr abnimmt. Mit ihrem großen Engagement in der Ausbildung sorgt die Genossenschaft daher schon heute dafür, dass ihr auch morgen Mitarbeiter mit allen erforderlichen Qualifikationen und in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Ausgangspunkt dieser Beschäftigungsverhältnisse ist meistens die Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann im eigenen Unternehmen. Ebenso wird das persönliche Engagement in Bachelor- und Masterstudiengängen sowie in sonstigen Weiterqualifizierungen in betrieblichem Bezug unterstützt. Über die Hälfte der kaufmännischen Mitarbeiter ist im Unternehmen ausgebildet worden. Dass damit häufig eine innerbetriebliche Karriere beginnt, zeigt die Vielzahl der aus den eigenen Reihen besetzten Führungspositionen.

Neben der betrieblichen Ausbildung nehmen die Auszubildenden am praxisorientierten Unterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum (EBZ) teil, wo sie auch eine institutseigene Abschlussprüfung mit Zertifikat ablegen. Der Spar- und Bauverein ist zudem in Person des Vorstandsvorsitzenden sowohl in der Lehre an der EBZ Business School aktiv als auch an der Konzeption des Lehrbetriebs im Kuratorium der Fachhochschule beteiligt.

Eine besondere Aktion veranstalteten die Auszubildenden aus dem ersten Lehrjahr im Berichtsjahr: Sie organisierten im Frühjahr 2017 den mittlerweile traditionellen Kennenlernetag für die neuen Auszubildenden, noch bevor diese im August 2017 ihre Ausbildung bei der Spar- und Bauverein eG antraten. Der Kennenlernetag soll den zukünftigen Auszubildenden die Möglichkeit geben, in das Unternehmen hineinzuschnuppern und die neuen Kollegen kennenzulernen.

Vier der angehenden Immobilienkaufleute haben während des Berichtszeitraums ihre dreijährige Berufsausbildung erfolgreich abgeschlossen. Besonders hervorzuheben ist Frau Saskia Rehme, die im Berichtsjahr ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Bestnote „sehr gut“ abgeschlossen hat und dafür von der IHK Dortmund geehrt worden ist. Zudem wurde ihr im Rahmen des „Tags der Wohnungswirtschaft 2017“ des Spitzenverbandes GdW in Berlin für ihre besonderen Leistungen ein Stipendium verliehen. Dieses Stipendium gilt für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule – der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin.

### Fort- und Weiterbildung

Die Entwicklung der eigenen Fähigkeiten ist ein Aspekt, auf den die Verantwortlichen der Spar- und Bauverein eG großen Wert legen, denn das Wissen und die Kompetenzen ihrer Mitarbeiter und Führungskräfte werden in der Genossenschaft als wesentliche Voraussetzung für ihren nachhaltigen Geschäftserfolg betrachtet.

Im Rahmen einer systematischen Personalentwicklung wurde daher eine Reihe von Weiterbildungsmaßnahmen wie Schulungen, Inhouse-Workshops, Coachings, Arbeitskreise und Workshops in den verschiedenen Bereichen und für Mitarbeiter auf allen Ebenen sowie in jedem Stadium ihrer Laufbahn angeboten. Im Berichtsjahr investierte die Spar- und Bauverein eG demnach 97.532,19 Euro in diverse externe Weiterbildungen; ebenso erfolgten zusätzlich verschiedene innerbetriebliche Schulungsmaßnahmen. Es wurden 159 Weiterbildungstage durchgeführt, das entspricht durchschnittlich 1,33 Tagen je Mitarbeiter. So stellt die Genossenschaft sicher, dass dem Unternehmen jederzeit genügend qualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung stehen.

### Weitere Auszeichnungen

Auf der jährlichen Zeugnisfeier der EBZ Business School, bei der die Absolventen der immobilienwirtschaftlichen Fachhochschule in Bochum ihren Abschluss feiern, wurde im Berichtsjahr erstmals der Nachwuchspreis „Innovationen für die Immobilienwirtschaft“ an die Verfasser hervorragender Abschlussarbeiten verliehen. Der erste Preis über 5.000 Euro ging an Herrn Florian Ebrecht, Leiter Technisches Gebäudemanagement (Spar- und Bauverein eG), für seine Masterarbeit zum Thema „Insourcing von Messdienstleistungen in die Wohnungswirtschaft“. Im September 2017 wurde Herrn Ebrecht Prokura erteilt.

### Gesundheitsförderung

Gesundheit und Zufriedenheit der Mitarbeiter wirken sich nachhaltig auf den Unternehmenserfolg aus. Vor allem aber möchte die Spar- und Bauverein eG mit einem ganzheitlichen Gesundheitsmanagement ihrer Verantwortung für ihre Mitarbeiter gerecht werden. Die Genossenschaft hat daher auch 2017 wieder eine Reihe gesundheitsfördernder Maßnahmen und weitergehender Initiativen gestartet oder fortgeführt.

In Selbstregie organisierten die Mitarbeiter zudem regelmäßige Walking- oder auch Jogginggruppen, im Sommer auch Fahrradtouren. Wer sich dagegen in einem Fitness-Studio stärken wollte, erhielt seitens der Genossenschaft auch hier Unterstützung. Kostenloses Wasser und frisches Obst als Vitamingabe ergänzten die umfangreiche Gesundheitsprävention.

Darüber hinaus bot die Spar- und Bauverein eG ihren Mitarbeitern im Berichtsjahr auch wieder an, an einem besonderen Betriebssport teilzunehmen: Beim Drachenboot-Paddeln saßen einmal pro Woche vom Azubi bis zum Vorstand zahlreiche Mitarbeiter gemeinsam in einem Boot.



## Individuelle Förderung und Karriereplanung steht im Fokus der Personalentwicklung

### Nachhaltigkeitsmanagement

Um den Nachhaltigkeitsanspruch im Unternehmen noch stärker als bisher zu verankern, führte die Genossenschaft im Jahr 2016 ein Nachhaltigkeitsmanagement ein. Dem Vorstand obliegt die strategische Verantwortung für eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik.

Das Nachhaltigkeitsmanagement der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, Themen und Projekte mit Nachhaltigkeitsbezug ressort- und geschäftsfeldübergreifend zu diskutieren. Folgende Aufgaben gehören ebenfalls dazu: Steuerung des Stakeholdermanagements, integrierte Berichterstattung, Sicherstellung der Einhaltung der selbst verpflichtenden Standards.

Im Jahr 2017 konnte die Genossenschaft bereits zum zweiten Mal die sogenannte Entsprechenserklärung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) beim Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung (RNE) einreichen und ist zum wiederholten Male als nachhaltig agierendes Unternehmen ausgezeichnet worden. Die Entsprechenserklärung beinhaltet Fachinformationen zur Nachhaltigkeitsperformance der Genossenschaft und wurde im Berichtsjahr nicht nur umfangreich überarbeitet, sondern um viele Angaben ergänzt, so dass der Fortschritt der Spar- und Bauverein eG in puncto Nachhaltigkeit auch dem Fach- und Branchenpublikum deutlich wird.

Im Berichtsjahr wurde zudem die Neuausrichtung des Nachhaltigkeitsmanagements initiiert – mit dem Ziel, nach der Umstrukturierung noch zielgerichteter und zukunftsorientierter handeln zu können.

### **Sozialbericht und Quartiersmanagement**

Soziale Verantwortung hat bei der Spar- und Bauverein eG Tradition und gehört untrennbar zum Selbstverständnis der Genossenschaft. Seit fast 125 Jahren fühlt sie sich nicht nur ihren Kunden und Mitarbeitern verpflichtet, sondern auch der Gesellschaft. Das genossenschaftliche Engagement geht weit über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus: Auch im Berichtsjahr hat die Spar- und Bauverein eG zahlreiche Projekte, Vereine und Veranstaltungen gefördert und sich als starker, engagierter und verlässlicher Partner für die Menschen gezeigt.

### **Nachbarschaft stärken – Kontakte und Begegnungen**

Ein Schwerpunkt der gesellschaftlichen Verantwortung liegt für die Genossenschaft in der Förderung von Nachbarschaftshilfe und nachbarschaftlichem Miteinander, in denen sich soziales Engagement, Familienfreundlichkeit und Seniorenfreundlichkeit vereinen. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten die beiden Nachbarschaftstreffs in den Stadtteilen Dortmund-Innenstadt-West („Nachbarschaftstreff im Althoffblock“) und Dortmund-Innenstadt-Nord (Nachbarschaftstreff „Im Spähenfelde 15“).

Der Nachbarschaftstreff im Althoffblock hat im Berichtsjahr beispielsweise über 30 regelmäßige Gruppenangebote pro Monat organisiert. Die durchschnittliche Teilnehmerzahl lag hierbei bei über 570 Teilnehmern pro Monat; hinzu kommen die Teilnehmer einmalig stattfindender Sonderveranstaltungen. Für sein Engagement wird der Nachbarschaftstreff im Althoffblock nahezu regelmäßig ausgezeichnet. Im Berichtsjahr wurden die Gewinner des Förderpreises Soziale Stadt 2017 auf einer feierlichen Veranstaltung im Dortmunder Rathaus von der PSD Bank und Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau ausgezeichnet – darunter auch der Nachbarschaftstreff im Althoffblock. Mit einem Preisgeld in Höhe von 2.000 Euro wurden das Engagement und die Bemühungen des Treffs anerkannt, die zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen in diesem Quartier beitragen.

### **Gemeinsam feiern**

Mithilfe ihrer Treffpunkte trägt die Spar- und Bauverein eG in zahlreichen Stadtteilen von Dortmund sowie in Unna und Holzwickede zu einem vielfältigen Freizeitangebot bei. Zusätzlich zu den Nachbarschaftstreffs veranstaltet die Spar- und Bauverein eG regelmäßig Sommer- und Quartiersfeste sowie Mitgliederfahrten. Auch 2017 war die Bewohner-Busfahrt beispielsweise schnell ausgebucht. An zwei verschiedenen Tagen unternahmen zahlreiche Bewohner gemeinsam mit zwei Sparbau-Mitarbeiterinnen einen Ausflug nach Xanten, wo zunächst die Glasbläserei und im Anschluss daran der Weihnachtsmarkt besichtigt wurden.

### **Gemeinsam mehr schaffen**

Die Spar- und Bauverein eG engagiert sich mit ihren Spendenaktionen und ihrem Sponsoring gezielt für die Menschen vor Ort: in Form von „Zeitungspatenschaften“ für drei Schulen aus Dortmund oder mit einer Spende für die „Theaterfreunde Dortmund“.

Darüber hinaus unterstützt die Spar- und Bauverein eG als Mitglied und Förderer seit über 46 Jahren die Projekte der DESWOS („Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.“) sowie den Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“.

### Besondere Ehrungen

Viele Mitglieder der Spar- und Bauverein eG leben über Jahrzehnte bei ihrer Genossenschaft – ein Zeichen dafür, dass sie sich hier wohlfühlen. Seit Jahren ehrt die Genossenschaft die Bewohner, die ihr über 50 oder sogar 60 Jahre die Treue halten, in besonderem Maße. Zudem durften sich im Berichtsjahr gleich zwei Bewohnerinnen über einen ganz besonderen Geburtstag freuen: Zu ihrem 100. Geburtstag besuchte die Genossenschaft die Jubilarinnen und gratulierte ihnen mit einem Geschenk (ein Monat mietfrei) zu diesem besonderen Anlass.

### Kooperationen

Als standortgebundenes Wohnungsunternehmen engagiert sich die Genossenschaft für eine gesunde Stadt- und Quartiersentwicklung. Ein eigens dafür eingerichtetes Quartiersmanagement sorgt dafür, dass gute Rahmenbedingungen für Wohn- und Lebensqualität bestehen bleiben bzw. weiter verbessert werden.

Im Stadtumbaugebiet rund um die Rheinische Straße, dem sogenannten Unionviertel, ist der Spar- und Bauverein seit einigen Jahren verstärkt aktiv. Neben baulichen Maßnahmen, die dort in großem Umfang durchgeführt wurden, arbeitet die Genossenschaft eng mit dem Quartiersmanagement, dem Quartiersbeirat Rheinische Straße und dem Unionviertel e.V., einer Interessenvertretung der Unternehmen und Bewohner vor Ort, zusammen.

Das integrative Quartiersmanagement in der Dortmunder Nordstadt setzte im Jahr 2017 erfolgreich verschiedene Projekte um, die beispielsweise mit einer Quartierszeitung, Kinder- und Familienfesten oder der Musikreihe „Musik. Kultur. Picknick“ das bürgerschaftliche Engagement und kulturelle Initiativen stärkten. Seit vielen Jahren ist die Spar- und Bauverein eG gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen maßgeblich an der Finanzierung und Umsetzung der Aktivitäten beteiligt.

Eine weitere Kooperationsvereinbarung zur Förderung der Dortmunder Nordstadt schloss die Genossenschaft für das Projekt „IdEE Nordstadt“, dessen Kernidee es ist, ein Beratungsnetzwerk aus Experten unterschiedlicher Fachrichtungen zu schaffen und somit „Innovation durch Einzel-Eigentümer“ zu initiieren. Des Weiteren ist die Genossenschaft selbstverständlich maßgeblich in der Gebietskulisse „nordwärts“ aktiv.

Quartiersbezogenes Engagement unterstützt der Spar- und Bauverein ebenfalls mit dem Projekt „Zukunft Berliner Allee“ in Unna-Königsborn. Gemeinsam mit der Kreisstadt Unna begründeten im Juni 2012 die Spar- und Bauverein eG, die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (vertreten durch die LEG Wohnen NRW GmbH), UKBS, die Dieter Schöneich und Manfred Heck GbR und die Eigentümergemeinschaft Kayser das Kooperationsprojekt „Zukunft Berliner Allee“. Der Kerngedanke: die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaften, der Kreisstadt Unna sowie aller lokalen Akteure stärker zu bündeln, Synergien zu nutzen und wichtige Themen gemeinschaftlich anzugehen. Vor allem sollen die soziale Infrastruktur und Wohnqualität verbessert und die Integration gefördert werden. Das Wohngebiet rund um die Berliner Allee ist als Teil des Quartiers Königsborn Süd-Ost 2016 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. In diesem Zuge nahm das neue Quartiersmanagement „Königsborn Süd-Ost“ seine Arbeit auf.

Im Berichtsjahr hat die Spar- und Bauverein eG des Weiteren eine Kooperationsvereinbarung mit weiteren Dortmunder Wohnungsunternehmen erneuert: Die erfolgreiche Zusammenarbeit in Scharnhorst-Ost besteht seit 2004 und wurde bereits mit dem Bundespreis Soziale Stadt 2010 ausgezeichnet. Die Beteiligten dokumentieren damit ihre Absicht, gemeinsam zur Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Großwohnsiedlung Scharnhorst-Ost beizutragen. Zu den gemeinsamen Aktionen gehören die Spieletonne, die im Sommer an vier Standorten zum Einsatz kommt, mehrere Mieterausflüge sowie die Teilnahme einer Schulklasse am traditionellen Drachenbootrennen auf dem Phoenix See. Darüber hinaus werden Programme umgesetzt, die die Schülerschaft an Scharnhorster Schulen stärken.

### Partizipation

Die Spar- und Bauverein eG ist – wie jede Genossenschaft – eine demokratische Unternehmensform, in der viel Wert auf die Förderung der Mitglieder gelegt wird. Daher stand die Genossenschaft im Berichtsjahr durch eine nachhaltige, zielgruppenspezifische Kommunikation und dialogorientierte Öffentlichkeitsarbeit in regelmäßigem Austausch mit ihren verschiedenen Anspruchsgruppen. Mit dem Geschäftsbericht, dem Internetauftritt, dem halbjährlichen Sparbau-Magazin sowie Fachveröffentlichungen und thematisch zugestellten Briefen informierte die Genossenschaft umfangreich über zahlreiche Aktionen aus dem Unternehmensalltag.

### Soziale Beratung

Der Sozialpädagoge Ulrich Witte und der diplomierte Sozialarbeiter Jörg Alteruthemeyer bilden das erfahrene Team „Soziale Beratung“. Das Beschwerdemanagement musste im Berichtsjahr in 220 Fällen regelnd auf die Bewohner einwirken. Den größten Anteil nahmen dabei Lärmbelästigungen und nicht eingehaltene Reinigungspflichten der Bewohner ein.

Auch in schwierigen Lebenslagen unterstützen die beiden Mitarbeiter die Mitglieder der Genossenschaft. Sie standen im Berichtsjahr jederzeit für Fragen zur Verfügung und berieten beispielsweise bei Mietschulden. Älteren, kranken und körperlich beeinträchtigten Bewohnern halfen sie bei besonderen Belangen und vermittelten den Besuchsdienst, der im Auftrag der Spareinrichtung der Genossenschaft tätig ist und auch im Berichtsjahr gerne in Anspruch genommen wurde.

### Spareinrichtung

In Deutschland gibt es lediglich 47 Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung. Die Spareinrichtung der Spar- und Bauverein eG gehört mit einem aktuellen Sparvolumen von 95.192.015,74 Euro dabei zu den ältesten und größten. Obwohl nur Spareinlagen und Sparbriefe angenommen und verwaltet werden, also kein Kreditgeschäft analog der Geschäftsbanken betrieben werden darf, unterliegt der Rechtstyp dennoch dem Regelungsgehalt des Kreditwesengesetzes (§1 Abs. 29 KWG).

Bedingt durch eine weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase mit allgemeinen Sparzinssätzen weit unterhalb der Inflationsrate ist das in der Genossenschaft gehaltene Sparvolumen im Berichtsjahr weiter zurückgegangen: Ausgehend von einem Sparvolumen per 31.12.2016 von 100.389.118,63 Euro hat sich die Gesamtsumme aus Spareinlagen und Sparbriefen um 5.197.102,89 Euro (– 5,18 %) auf 95.192.015,74 Euro zum Jahreschluss 2017 verringert. Diesem primär marktbedingten Rückgang des Einlagenbestands wurde weiterhin mit hoher Beratungskompetenz begegnet.

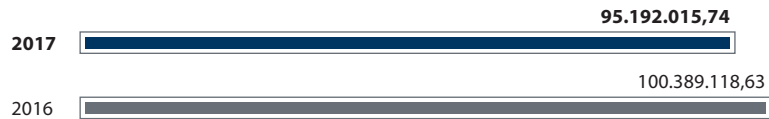
<b>Sparvolumen</b> in €	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
mit dreimonatiger Kündigungsfrist	63.605.782	67.927.029
mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	25.910	26.690
aufgrund von Bonusparverträgen	2.215.345	2.050.782
Sparbriefe / Sparschuldverschreibungen	29.344.978	30.384.618
<b>GESAMT</b>	<b>95.192.015</b>	<b>100.389.119</b>

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um gerundete Werte.

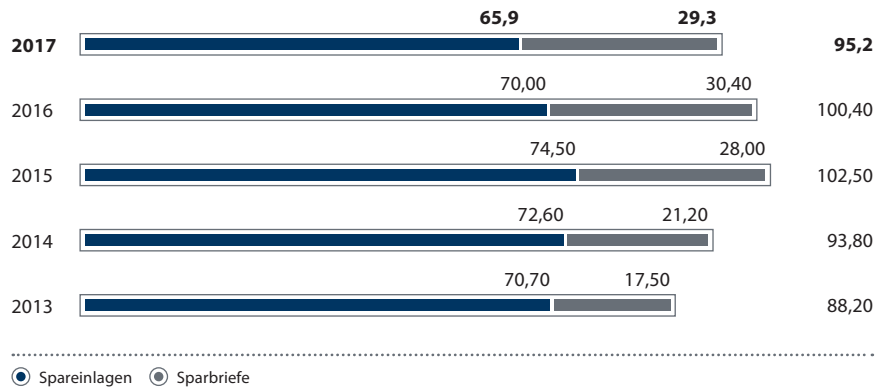
<b>Kontenzahl</b>	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
Sparkonten	5.908	6.224
Sparbriefe	1.216	1.247
<b>GESAMT</b>	<b>7.124</b>	<b>7.471</b>



**Sparvolumen 2016–2017 in €**



**Geschäftsentwicklung im Rückblick – Sparvolumen 2013–2017 in Mio. €**



Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt. Mit Blick auf die anhaltende Niedrigzinssituation sind die durchschnittlichen Geldanlagezinsen 2017 auf 0,94% (1,24% im Jahr 2016) gesunken, die die Genossenschaft bei der Neu- oder Wiederanlage von Kundengeldern gewähren kann.

Die Spar- und Bauverein eG ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen in Wohnungsgenossenschaften, errichtet vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Berlin. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, steht dem in diesem Zusammenhang zur Steuerung und Überwachung tätigen Beirat als Vorsitzender vor und ist seit Herbst 2014 zudem Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung im GdW Berlin.

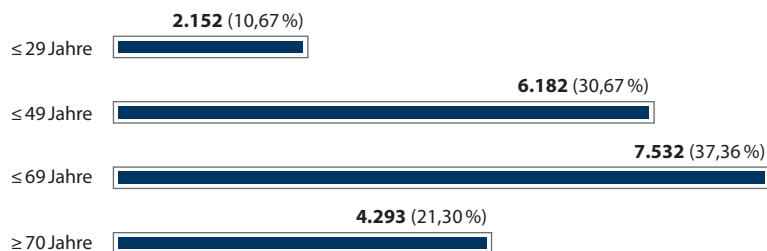
### Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung

Trotz der bestehenden Begrenzung bei der Zeichnung von weiteren Anteilen hat sich die Zahl der 2017 gezeichneten Pflichtanteilen im Saldo um 230 auf insgesamt 29.074 erhöht.

Erfreulicherweise sind im Saldo zum 2017er-Jahresschluss 20.159 beteiligte Mitglieder ausgewiesen. Dies entspricht einem Plus von 339 Mitgliedern im Vorjahresvergleich. Die Veränderungen bei den Mitgliedschaften sind auf folgende Ursachen zurückzuführen: 1.233 Mitgliedschaften wurden neu begründet; 894 schieden aus der Genossenschaft aus.

Das folgende Diagramm stellt die Altersstruktur der Mitglieder dar:

#### Altersstruktur der Mitglieder



### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Finanzielle Leistungsindikatoren werden häufig zu Betriebsvergleichen innerhalb der Branche herangezogen und sind Ausdruck von Leistungsfähigkeit und Ertragskraft der berichtenden Unternehmen. Für die Spar- und Bauverein eG ergeben sich zum Stichtag 31.12.2017 folgende ausgewählte Kenngrößen:

Gesamtkapitalrentabilität	2,50 %
Eigenkapitalrentabilität	5,10 %
Cashflow	13.067 Tsd. €
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen	4,57 €/ m <sup>2</sup> / Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,18 %
Fluktuationsquote	6,76 %
Modernisierung / Instandhaltung	41,28 €/ m <sup>2</sup> / Jahr
Eigenkapitalquote	20,70 %

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

## DARSTELLUNG DER LAGE

### ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis von 4.192 Tsd. Euro (Vorjahr 4.693 Tsd. Euro) ist Resultat des sehr guten Geschäftsverlaufs 2017 in allen Leistungsbereichen. Die Weiterrechnung im Zahlenwerk führt zu einem erfreulicherweise deutlich über Planrechnung liegenden Jahresüberschuss 2017 von 3.808 Tsd. Euro (Vorjahr 3.199 Tsd. Euro).



### Jahresüberschuss mit 3,8 Mio. Euro deutlich über Planrechnung

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag wurde – wie in den Vorjahren – im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt. Eine respektable Ergebnisverbesserung ist dabei insbesondere auf Mehrerträge aus Sollmieten, die Folge der sensiblen Mietenerhöhungspolitik sind, zurückzuführen. Trotz der weiterhin hohen Reinvestitionstätigkeit konnte durch eine Umstellung in der Abschreibungsmethodik die Aufwandsbelastung aus Abschreibungen reduziert werden. Resultierend aus der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Durchschnittszinssätze sowohl für Dauerfinanzierungsmittel als auch für Spareinlagen und -briefe weiter rückläufig.

Die genossenschaftseigene Spareinrichtung hat im Berichtsjahr ebenfalls als zusätzliche Finanzierungsquelle und als wichtiges Instrument der Mitgliedergewinnung und -bindung einen bedeutenden Beitrag zur guten Gesamtperformance der Genossenschaft geleistet. Trotz leichter Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für die gehaltenen Spareinlagen und -briefe auf 0,94% (Vorjahr 1,24%) ist das Sparvolumen nur moderat gesunken, was auch als Vertrauensbeweis gewertet werden kann.

Angesichts der stabilen Vollvermietung, die nunmehr seit Jahren erreicht werden konnte, sind Erlösschmälerungen aus Vermietung von nur untergeordneter Bedeutung für den Jahresabschluss.

Auch die künftigen Jahresergebnisse werden maßgeblich von der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse, z. B. aus Fertigstellung weiterer Neubauvorhaben, vom weiteren Vermietungserfolg sowie von der Fortsetzung der auf Solidität und Wertewachstum ausgerichteten Geschäftspolitik geprägt sein.

### FINANZLAGE

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität, um den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Dies belegt unter anderem die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017: Danach ergeben sich ein Cashflow in Höhe von 13.076 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.802 Tsd. Euro) und ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31.12.2017 von 17.540 Tsd. Euro. Darüber hinaus werden Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 12.181 Tsd. Euro gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2018 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung. Die geplanten Fremdfinanzierungen orientieren sich in ihrer Höhe an einem bewusst angestrebten Abbau der liquiden Mittel im Jahr 2018.

Die Finanzlage ist geordnet.

**VERMÖGENSLAGE**

Der Vermögens- und Kapitalaufbau gliedern sich wie folgt:

<b>Vermögensaufbau</b>	in Tsd. €	in %
<b>Anlagevermögen</b>	<b>376.503</b>	<b>91,5</b>
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)		
mittel- und langfristig	1.729	0,4
kurzfristig	33.377	8,1
	<b>411.609</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapitalaufbau</b>	in Tsd. €	in %
<b>Eigenkapital</b>	<b>85.049</b>	<b>20,7</b>
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)		
mittel- und langfristig	276.923	67,3
kurzfristig	49.637	12,0
	<b>411.609</b>	<b>100,0</b>

Im Vorjahresvergleich ist die Bilanzsumme auf der Aktivseite insbesondere aufgrund der umfangreichen Investitionen in Neubau und Modernisierung um insgesamt 19.144 Tsd. Euro (4,9%) angestiegen. Die entsprechende Erhöhung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die weitere Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen zurückzuführen.

Wir weisen als Besonderheit gegenüber Wohnungsunternehmen ohne Spareinrichtung darauf hin, dass das Sparvolumen von rund 95 Mio. Euro im Rahmen des Kapitalaufbaus im Fremdkapitalanteil enthalten ist.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

## RISIKOBERICHT

### RISIKOMANAGEMENT / INTERNE REVISION / COMPLIANCE / CORPORATE GOVERNANCE

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)“ erweitert.

Die laufende Beobachtung von Frühwarnindikatoren in den Fachbereichen der Genossenschaft wurde von den verantwortlichen Risikobeauftragten durchgeführt; ebenfalls erfolgte in diesem Zusammenhang eine Bewertung bereits bekannter und neu auftretender Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und eines möglichen Schadenvolumens.

Die Gesamtbetrachtung der Risiken ergab, dass kein erhöhter Überwachungs- oder Handlungsbedarf bestand; mögliche Wechselwirkungen sowie Kumulationseffekte wurden hierbei berücksichtigt.

Zur Steuerung bzw. Reduzierung der Risiken wurden Maßnahmen definiert, deren Funktionsfähigkeit und Angemessenheit regelmäßig überprüft wurden. Die Kommunikation aller Ergebnisse erfolgte in Form schriftlicher Risikoberichte an Vorstand und Aufsichtsrat; darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ausführlich informiert.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31. Dezember 2017, 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 gemäß den von der BaFin definierten Anforderungen durchgeführt. Auf Basis der unternehmensweiten, jährlich fortgeschriebenen Prüfungsplanung wurden thematische Schwerpunkte gesetzt, die durch Funktions- und Systemprüfungen in den Fachbereichen konkretisiert wurden. Primäre Zielsetzung der Revision war es, mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und mögliche Optimierungspotenziale aufzuzeigen, die zur Schaffung von Mehrwerten und damit auch zur Sicherung des genossenschaftseigenen Vermögens beitragen.

Sowohl der Vorstand als auch der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wurden regelmäßig über den Prüfungssachstand informiert.

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

Das bewährte **Compliance-Managementsystem** der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr kontinuierlich und unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen erweitert. So wurden die Geschäftsprozesse in Abstimmung mit dem Risikomanagement und der Internen Revision fortlaufend hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen bzw. vertraglichen Verpflichtungen sowie den unternehmensinternen Regelungen untersucht und das Organisationshandbuch unter Berücksichtigung der Ergebnisse aktualisiert bzw. fortgeschrieben.

Zusammenfassend ergab die Compliance-Tätigkeit im Berichtsjahr, dass keine nennenswerten compliancerelevanten Sachverhalte angezeigt oder aufgedeckt wurden. Vielmehr konnte bestätigt werden, dass das bestehende Regelwerk ein rechts- und regelkonformes Verhalten der Spar- und Bauverein eG, ihrer Organe und Mitarbeiter gewährleistet, so dass materielle und immaterielle Vermögensschäden für die Genossenschaft vermieden werden.

Die werteorientierte Unternehmensführung und -kontrolle der Spar- und Bauverein eG (**Corporate Governance**) zeichnet sich durch Nachhaltigkeit aus und ist gemäß dem genossenschaftlichen Förderauftrag an den Mitgliederinteressen ausgerichtet.

Dies spiegelt sich auch im Umgang miteinander wider. Die partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Organen und Mitarbeitern der Spar- und Bauverein eG war im Berichtsjahr geprägt von einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation.

## RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bestandsgefährdende Risiken, die laut Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gesondert aufzuführen sind, liegen nicht vor. Mögliche Risiken, die sich zulasten der in der Branche tätigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen auswirken würden, könnten sich aus weiteren negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben.

Kernfragen in dem Zusammenhang sind:

- Welche Belastungen auf die Wirtschaftlichkeit von Unternehmen und Projekten ergeben sich aus stetig steigendem Kostendruck (zum Beispiel Verschärfung der Energiegesetzgebung, Baukostensteigerungen, Erhöhung der Betriebskosten [zum Beispiel Grundsteuern]), wenn nicht gleichzeitig Erlösbestandteile aus dem Kerngeschäft positiv weiterentwickelt werden können?
- Wie können Baugenehmigungsverfahren und Verwaltungsabläufe beschleunigt bzw. optimiert werden, damit Entscheidungen schneller wirksam werden können?

Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur, insbesondere die stärkere Durchmischung der Bevölkerung aus unterschiedlichen Kulturkreisen, führen auch bei der Genossenschaft zur Intensivierung notwendiger Integrationsaktivitäten. Es gilt, auch in Zukunft den sozialen Frieden in den Wohnquartieren sicherzustellen und einen fairen Interessenausgleich zwischen allen Beteiligten zu gewährleisten.

Wesentliche zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbereich sind derzeit nicht erkennbar. Die hohen Investitionsvolumina verhindern Instandhaltungsstau und hohe Folgekosten.

Die gemäß § 25h Abs. 1 KWG durchzuführende Gefährdungsanalyse in der genossenschaftseigenen Spareinrichtung wurde im Berichtsjahr planmäßig aktualisiert. Aufbau- und Ablauforganisation sowie die installierten Abwehrmaßnahmen sind aus Sicht der Spar- und Bauverein eG vollumfänglich geeignet, Geldwäsche im Unternehmen zu verhindern.

## CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der anhaltende Trend zur Reurbanisierung, eine positive Standortentwicklung sowie die sehr gute Gesamtpformance der Genossenschaft mit gut ausgestatteten Wohngebäuden sind 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 vorteilhaften Bedingungen an den Kapitalmärkten begünstigen die nachhaltige Wirtschaftskraft und Rentabilität des Geschäftsbetriebs. Zudem versprechen die Digitalisierung von Datenaufbereitung und -verarbeitung sowie der Einsatz digitaler Medien im Kundenservice eine Optimierung von Geschäftsprozessen und Kapazitäten; es eröffnen sich dadurch gegebenenfalls Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder ins Tätigkeitsspektrum der Genossenschaft aufzunehmen.

Die erhebliche Ausweitung der Neubautätigkeit im Mittelfristzeitraum wird zu einer Vielzahl von Neumitgliedschaften führen. Aus der Anreicherung der Wohnangebotspalette ergibt sich die Chance, die Zusammensetzung der Mitgliederstruktur positiv zu beeinflussen. Der mit den Neubauaktivitäten verbundene Kompetenzgewinn wird auf die Performance in anderen Geschäftsfeldern gewinnbringend ausstrahlen.

Der deutliche Anstieg des durchschnittlichen Mietniveaus in der Stadt Dortmund bietet auch der Genossenschaft ein nicht unbedeutendes Ertragssteigerungspotenzial, selbst wenn Mieterhöhungsspielräume beim Spar- und Bauverein auch zukünftig nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden.

## FINANZINSTRUMENTE

### Geldanlagen

Die Anlagestrategie der Spar- und Bauverein eG richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit
- Weitgehende Minimierung etwaiger Anlage- und Ausfallrisiken
- Diversifizierung der Anlageformen zur Optimierung der Ertragsituation
- Angemessene Gestaltung der Duration des Gesamtportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken unter Berücksichtigung der aktuellen sowie der prognostizierten Kapitalmarktgegebenheiten
- 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 Euro 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 und Kündigungsgeldern sowie im mittel- bis langfristigen Bereich aus Festgeldanlagen sowie – zu einem in den vergangenen Jahren stark rückläufigen Teil – aus Pfandbriefen und Inhaberschuldverschreibungen namhafter Unternehmen. Die Portfoliostrategie ist insgesamt als konservativ und wertorientiert zu bezeichnen.

In die Jahresabschlussprüfung durch den VdW Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf war auch das Finanzanlageportfolio eingeschlossen. Die eingehende Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

### **Finanzierungsmittel**

Zur Finanzierung der erheblichen 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-Verlust-Rechnung, 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 mit Blick auf die ungewisse Zinsentwicklung 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 Volltilgern präferiert, um die aktuell günstigen Zinskonditionen auch sehr langfristig wirken zu lassen.

Die Kapitalmarktkredite wurden im Berichtsjahr ergänzt durch zinsverbilligte Darlehen der NRW.Bank, die der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen dienten. Insgesamt wurden neun Projekte mit Förderdarlehen der NRW.Bank mit einem Volumen von rund 5,35 Millionen Euro finanziert. In diesem Zusammenhang konnten Tilgungsnachlässe, deren Wirkung Baukostenzuschüssen gleichkommt, in Höhe von 888.000 Euro vereinbart werden.

Ferner konnten aus Stadterneuerungsmitteln für drei Projekte Zuschüsse für die Fassadengestaltungen in einer Summe von rund 50.000 Euro akquiriert werden.



## PROGNOSEBERICHT

Die Mehrjahresplanung bis 2022 bringt auch in den kommenden Jahren die langfristige Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung auf hohem Niveau zum Ausdruck. Statt kurzfristiger Gewinnmaximierung wird eine nachhaltige interne Wertschöpfung durch branchenüberdurchschnittliche Reinvestitionsquoten angestrebt. 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 Prognose werden leicht ansteigende durchschnittliche Nettokaltmieten, stabile, nachfragedominierte Marktverhältnisse, eine weitere Verbesserung von Kostenstruktur und Effizienz der Geschäftsprozesse sowie eine permanente Optimierung der Bewirtschaftungsperformance angenommen. Wachstum mittels Neubau und Bestandsentwicklung ist kein Selbstzweck; die angedachten Projekte ergänzen die vorhandene Angebotspalette vielmehr um stark nachgefragte Wohnmodelle im Quartierszusammenhang. Es gilt, die noch anhaltende Niedrigzinsphase – bei effektivem Einsatz der im Unternehmen vorhandenen Liquidität – für die Projektinitiierung im Interesse auch zukünftiger Mitgliedergenerationen zu nutzen.

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 bedeutsamen Stellenwert im Aktivitätenspektrum einnehmen.

Transparenz, Ehrlichkeit und Nachhaltigkeit beschreiben zukünftig unverändert die Grundsätze unserer Unternehmenskultur. Als Dokumentation zu diesen Prinzipien verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht für die Berichtsjahre 2015/2016, den wir 2017 veröffentlicht haben. Es wird darin beschrieben, inwieweit ganzheitliches, nachhaltiges „Denken und Tun“ in Geschäftsprozessen und im Miteinander gelungen ist. Diesbezügliche Maxime wird es bleiben, das Handeln und die Haltung in Einklang zu bringen!

# Jahresabschluss

## BILANZ ZUM 31.12.2017

Aktivseite in €	31.12.2017	31.12.2016
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	148.982,87	47.976,54
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332.813.538,99	322.477.731,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.757.506,23	2.863.165,35
Grundstücke ohne Bauten	3.306.415,20	3.306.415,20
Technische Anlagen und Maschinen	9.149,72	12.758,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	477.010,01	488.360,87
Anlagen im Bau	24.003.771,64	12.613.363,26
Bauvorbereitungskosten	666.666,02	254.684,24
Geleistete Anzahlungen	138.177,54	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>364.172.235,35</b>	<b>342.016.479,23</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.205.375,72	5.205.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.003.220,00	1.499.250,00
Andere Finanzanlagen	3.958.381,69	6.959.574,82
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>12.181.477,41</b>	<b>13.678.700,54</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT / ÜBERTRAG</b>	<b>376.502.695,63</b>	<b>355.743.156,31</b>

<b>Aktivseite</b> in €	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT / ÜBERTRAG</b>	<b>376.502.695,63</b>	355.743.156,31
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	16.443.083,39	15.234.888,43
Andere Vorräte	131.685,08	114.578,71
<b>Andere Vorräte insgesamt</b>	<b>16.574.768,47</b>	15.349.467,14
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	193.974,21	263.859,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	117.829,91	111.978,52
Sonstige Vermögensgegenstände	673.806,44	484.959,83
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>985.610,56</b>	860.797,51
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.887.113,03	18.834.819,44
Bausparguthaben	1.652.694,26	1.637.073,48
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben insgesamt</b>	<b>17.539.807,29</b>	20.471.892,92
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Geldbeschaffungskosten	6.040,11	39.309,80
<b>BILANZSUMME</b>	<b>411.608.922,06</b>	392.464.623,68

## BILANZ ZUM 31.12.2017

Passivseite in €	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	915.873,24	938.470,10
der verbleibenden Mitglieder	36.616.778,64	36.145.766,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	37.700,00	65.318,26
<b>Geschäftsguthaben insgesamt<sup>1</sup></b>	<b>37.570.351,88</b>	37.149.554,73
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	14.461.000,00	14.080.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	33.970.596,93	31.985.355,61
<b>Ergebnisrücklagen insgesamt</b>	<b>48.431.596,93</b>	46.065.355,61
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	3.807.624,38	3.198.728,94
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.366.241,32	1.783.021,88
<b>Bilanzgewinn insgesamt</b>	<b>1.441.383,06</b>	1.415.707,06
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>87.443.331,87</b>	84.630.617,40
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.600.752,00	9.050.795,00
Steuerrückstellungen	901.392,51	900.085,75
Sonstige Rückstellungen	2.833.400,00	2.108.700,00
<b>RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT</b>	<b>13.335.544,51</b>	12.059.580,75
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>100.778.876,38</b>	96.690.198,15

<b>Passivseite</b> in €	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>100.778.876,38</b>	96.690.198,15
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.696.285,38	168.021.302,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.129.891,86	4.397.743,80
Spareinlagen	65.847.037,45	70.004.501,03
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	29.344.978,29	30.384.617,60
Erhaltene Anzahlungen	16.654.489,56	16.403.853,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	421.068,27	289.931,31
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.640,85	38.198,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.995.766,70	3.764.891,49
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	1.933.345,09	1.905.655,76
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>310.036.503,45</b>	295.210.694,86
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	793.542,23	563.730,67
<b>BILANZSUMME</b>	<b>411.608.922,06</b>	392.464.623,68

1 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2017: 2.597,18 Euro (2016: 36.186,66 Euro)

2 Davon aus Steuern 2017: 149.806,32 Euro (2016: 208.132,62 Euro)

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 01.01. – 31.12.2017

in €	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
<b>Umsatzerlöse</b>		
<i>a) aus der Hausbewirtschaftung</i>	57.973.415,41	57.860.735,59
<i>b) aus Betreuungstätigkeit</i>	9.264,40	8.602,18
<i>c) aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	64.849,06	62.119,72
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>58.047.528,87</b>	57.931.457,49
Verminderung oder Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.208.194,96	–456.283,63
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.229.510,28	1.247.026,91
Sonstige betriebliche Erträge	2.419.618,39	1.467.121,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
<i>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	<b>31.004.584,60</b>	27.974.683,63
<b>Personalaufwand</b>		
<i>a) Löhne und Gehälter</i>	5.921.094,38	5.704.178,53
<i>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<sup>1</sup></i>	1.424.483,80	1.126.433,57
<b>Personalaufwand insgesamt</b>	<b>7.345.578,18</b>	6.830.612,10
<b>Abschreibungen</b>		
<i>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>	8.730.348,36	10.324.041,05
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen<sup>2</sup></b>	<b>3.085.483,20</b>	2.573.169,40
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>12.738.858,16</b>	12.486.816,26

in €	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>12.738.858,16</b>	12.486.816,26
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	66.786,51	61.192,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	77.277,88	99.736,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.432,05	27.334,16
Abschreibungen auf Finanzanlagen	11.830,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <sup>3</sup>	6.399.075,96	6.783.084,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	633.244,00	640.101,00
Ergebnis nach Steuern	5.859.204,64	5.251.893,07
Sonstige Steuern	2.051.580,26	2.053.164,13
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.807.624,38</b>	3.198.728,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	2.366.241,32	1.783.021,88
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.441.383,06</b>	1.415.707,06

1 Davon für Altersversorgung 2017: 362.560,54 Euro (2016: 99.113,01 Euro)

2 Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 2017: 91.475,00 Euro (2016: 91.475,00 Euro)

3 Davon aus Aufzinsung 2017: 753.011,00 Euro (2016: 725.799,00 Euro)

## 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt gem. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### Anlagevermögen

Die Positionen der Immateriellen Vermögensgegenstände werden mit 20 bzw. 33 % abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Wohn- und Geschäftsbauten, die sich am 01.01.1991 im Bestand befanden, werden nach einer Neufestlegung der Restnutzungsdauer ab dem Geschäftsjahr 1991 wie folgt abgeschrieben:

**bis 31. Dezember 1924: 40 Jahre**

**ab 31. Dezember 1924: 50 Jahre**



Die ab dem Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauten werden auf eine Restnutzungsdauer von 75 Jahren abgeschrieben.

Alle vorherigen Neubauten werden mit 2 % abgeschrieben.

Bei Fertigstellung oder Beginn von Großmodernisierungen wurde seit dem Geschäftsjahr 2016 die Restnutzungsdauer der modernisierten Objekte auf 40 Jahre festgelegt.

Im Hinblick auf die nachhaltigen Einzel- und Großmodernisierungen der letzten Jahre bei den Objekten des Postens Grundstücke mit Wohnbauten wurde die zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer bei den Objekten, in denen bei mindestens 30 % der Wohnungen in den Jahren 2012 – 2017 wertverbessernde Einzelmodernisierungen stattgefunden haben, auf 40 Jahre festgelegt.

Bei den Wohnbauten der Anschaffungs- und Herstellungsjahre ab 1991, bei denen in den vergangenen Jahren teilweise die degressive Abschreibung mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen in Anspruch genommen wurde, ist die Gesamtnutzungsdauer im Jahr 2017 einheitlich auf 50 Jahre umgestellt worden.

Durch die Umstellung der Restnutzungsdauern ergab sich zum Vorjahr eine Minderabschreibung in Höhe von insgesamt 1.734 Tsd. Euro.

Geschäftsbauten werden mit 2 % abgeschrieben.

Die Außenanlagen werden mit 12% der Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Aktivierete Rauchwarnmelder werden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

In die aktivierten Herstellungskosten sind Kosten der eigenen Verwaltung bei Modernisierungen und Neubaumaßnahmen in Höhe von 436,9 Tsd. Euro einbezogen worden.

Für die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die lineare Abschreibungsmethode bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren angewandt.

Beteiligungen werden mit dem niedrigeren beizulegenden Stichtagswert ausgewiesen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. bei Anschaffungskosten über dem Nennwert und gesunkenen Stichtagskursen mit dem niedrigeren Kurswert / Nennwert.

Der Ansatz der anderen Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

**Umlaufvermögen**

Das Vorratsvermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt. Der Wertansatz für noch nicht abgerechnete Leistungen aus Betriebskosten wird nach dem Prinzip der verlustfreien Bewertung ermittelt.

Unter den Unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem jeweiligen Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wird dem allgemeinen Ausfallrisiko durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten antizipative Posten – aufgelaufene Zinsen – in Höhe von 32,9 Tsd. Euro (Vorjahr 32,0 Tsd. Euro).

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

- Forderungen aus Vermietung 59,8 Tsd. Euro (Vorjahr 96,5 Tsd. Euro)
- Sonstige Vermögensgegenstände 9,5 Tsd. Euro (Vorjahr 9,5 Tsd. Euro)

Geldbeschaffungskosten werden entsprechend dem Zeitraum der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

**Eigenkapital**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 471,0 Tsd. Euro erhöht (Vorjahr +614,7 Tsd. Euro). Die Haftsummen haben sich zum im Vorjahr ausgewiesenen Betrag um 299,0 Tsd. Euro (Vorjahr +310,7 Tsd. Euro) auf 37.796,2 Tsd. Euro (Vorjahr 37.497,2 Tsd. Euro) erhöht.

**Ergebnisrücklagen**

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Vorjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Ergebnisrücklagen</b> in €					
1. Gesetzliche Rücklage	14.080.000,00	0,00	381.000,00	0,00	14.461.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	31.985.355,61	0,00	1.985.241,32	0,00	33.970.596,93
	46.065.355,61	0,00	2.366.241,32	0,00	48.431.596,93

## Rückstellungen

Pensionsverpflichtungen und Rentenansprüche sind vollständig durch Rückstellungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis einer pauschalierten Restlaufzeit von 15 Jahren für die Pensionsverpflichtungen.

Die Berechnung im versicherungsmathematischen Gutachten erfolgte nach den „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck.

Die bei der versicherungsmathematischen Bewertung der Verpflichtungen zugrunde gelegten Prämissen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

in %	2017	2016
Rechnungszinssatz	3,68	4,00
Lohnsteigerungen	2,00	2,00
Rentensteigerungen	1,00	1,00

Gemäß den Übergangsvorschriften zum BilMoG (Artikel 67 Abs. 1 Satz 1) wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, den zum 1. Januar 2010 ermittelten Differenzbetrag der Pensionsrückstellungen zwischen dem zurückzustellenden Betrag nach altem Recht und nach BilMoG auf fünfzehn Jahre zu verteilen.

Die zum 31. Dezember 2017 aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB nicht bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt 577,7 Tsd. Euro. Der Zuführungsbetrag des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 91,5 Tsd. Euro wurde als „davon-Vermerk“ bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen als „Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB“ erfasst.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und dem Ansatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren beträgt 1.131,0 Tsd. Euro.

Der Rechnungszinssatz für Treuegeldverpflichtungen von 2,81 % ergibt sich aus den vergangenen sieben Jahren.

Die Sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftigen kaufmännischen Beurteilungen in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Die Rückstellung für Bonuszusagen wurde in Abhängigkeit der Restlaufzeiten mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren abgezinst.

Sonstige Rückstellungen im Überblick in Tsd. €	2017	2016
Bonuszusagen	247,0	251,0
Personalkosten	43,6	33,7
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	80,0	80,0
Abschlussarbeiten	81,0	74,0
Unterlassene Instandhaltung / Ausstehende Rechnungen	725,0	1.670,0
Erbrachte, nicht abgerechnete Bauleistungen	1.656,8	0,0
	<b>2.833,4</b>	2.108,7

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt:

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					AK / HK 31.12.2017
	AK / HK 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	<b>811.914,63</b>	<b>137.709,23</b>				<b>949.623,86</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	596.497.534,57	18.796.361,74	33.128,81			615.260.767,50
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.239.619,45					5.239.619,45
Grundstücke ohne Bauten	3.306.415,20					3.306.415,20
Technische Anlagen und Maschinen	228.132,38					228.132,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.509.590,88	118.684,87				1.628.275,75
Anlagen im Bau	12.613.363,26	11.390.408,38				24.003.771,64
Bauvorbereitungskosten	254.684,24	420.837,80		- 8.856,02		666.666,02
Geleistete Anzahlungen	0,00	129.321,52		+ 8.856,02		138.177,54
	<b>619.649.339,98</b>	<b>30.855.614,31</b>	<b>33.128,81</b>	<b>- 8.856,02</b> <b>+ 8.856,02</b>		<b>650.471.825,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.205.375,72					5.205.375,72
Beteiligungen	25.600,00					25.600,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.506.750,00	1.515.800,00				3.022.550,00
Andere Finanzanlagen	6.959.574,82	40.508,83	3.041.701,96			3.958.381,69
	13.697.300,54	1.556.308,83	3.041.701,96			12.211.907,41
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>634.158.555,15</b>	<b>32.549.632,37</b>	<b>3.074.830,77</b>	<b>- 8.856,02</b> <b>+ 8.856,02</b>		<b>663.633.356,75</b>

Abschreibungen						Buchwerte	
Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Zugängen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 01.01.2017
<b>763.938,09</b>	<b>36.702,90</b>				<b>800.640,99</b>	<b>148.982,87</b>	<b>47.976,54</b>
274.019.803,24	8.454.341,35		26.916,08		282.447.228,51	332.813.538,99	322.477.731,33
2.376.454,10	105.659,12				2.482.113,22	2.757.506,23	2.863.165,35
						3.306.415,20	3.306.415,20
215.373,40	3.609,26				218.982,66	9.149,72	12.758,98
1.021.230,01	130.035,73				1.151.265,74	477.010,01	488.360,87
						24.003.771,64	12.613.363,26
						666.666,02	254.684,24
0,00						138.177,54	0,00
<b>277.632.860,75</b>	<b>8.693.645,46</b>	<b>0,00</b>	<b>26.916,08</b>	<b>0,00</b>	<b>286.299.590,13</b>	<b>364.172.235,35</b>	<b>342.016.479,23</b>
						5.205.375,72	5.205.375,72
11.100,00					11.100,00	14.500,00	14.500,00
7.500,00	11.830,00				19.330,00	3.003.220,00	1.499.250,00
						3.958.381,69	6.959.574,82
18.600,00	11.830,00	0,00	0,00	0,00	30.430,00	12.181.477,41	13.678.700,54
<b>278.415.398,84</b>	<b>8.742.178,36</b>	<b>0,00</b>	<b>26.916,08</b>	<b>0,00</b>	<b>287.130.661,12</b>	<b>376.502.695,63</b>	<b>355.743.156,31</b>

**Verbindlichkeiten**

Aufwendungsdarlehen werden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Rückzahlungs- bzw. Erfüllungsbeträgen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. Ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen; siehe gesonderte Angabe) in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		Bis zu 1 Jahr	Zwischen 1 und 5 Jahre	Über 5 Jahre	Art der Sicherung <sup>1,2</sup>	
Anleihen	—	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.696.285,38 (168.021.302,36)	8.494.515,52 (7.756.376,75)	27.553.383,80 (25.531.096,20)	149.648.386,06 (134.733.829,41)	185.696.285,38 (168.021.302,36)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.129.891,86 (4.397.743,80)	279.834,92 (267.851,94)	1.101.531,70 (1.141.674,55)	2.748.525,24 (2.988.217,31)	4.129.891,86 (4.397.743,80)	GPR GPR
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	29.344.978,29 (30.384.617,60)	11.872.252,72 (4.424.038,12)	15.132.265,62 (23.860.214,60)	2.340.459,95 (2.100.364,88)	—	—
Erhaltene Anzahlungen	16.654.489,56 (16.403.853,06)	16.654.489,56 (16.403.853,06)	—	—	—	—
Ab dem Geschäftsjahr 2017 auf 40 Jahre abgeschrieben. Für die übrigen ab 1971 fertiggestellten Wohnbauten	421.068,27 (289.931,31)	421.068,27 (289.931,31)	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Vermietung	—	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.640,85 (38.198,45)	13.640,85 (38.198,45)	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.995.766,70 (3.764.891,49)	5.995.766,70 (3.764.891,49)	—	—	—	—
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	—	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	—	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	—	—	—	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	1.933.345,09 (1.905.655,76)	1.933.345,09 (1.905.655,76)	—	—	—	—
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>244.189.466,00</b> <b>(225.206.193,83)</b>	<b>45.664.913,63</b> <b>(34.850.796,88)</b>	<b>43.787.181,12</b> <b>(50.532.985,35)</b>	<b>154.737.371,25</b> <b>(139.822.411,60)</b>	<b>189.826.177,24</b> <b>(172.419.046,16)</b>	<b>GPR / PR</b> <b>GPR / PR</b>

1 GPR = Grundpfandrecht  
2 PR = Pfandrechte (an Festgeldanlagen)

Die Gliederung der **Spareinlagen** und der **Verbindlichkeiten aus Sparbriefen** ergibt sich wie folgt:

in €	31.12.2017		31.12.2016	
<b>Spareinlagen</b>				
a) mit 3-monatiger Kündigungsfrist	63.605.782,36		67.927.028,69	
b) mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	2.241.255,09	65.847.037,45	2.077.472,34	70.004.501,03
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen mit einer Restlaufzeit</b>				
a) bis zu 4 Jahren	25.717.912,24		27.267.444,93	
b) mehr als 4 Jahren	3.627.066,05	29.344.978,29	3.117.172,67	30.384.617,60
	<b>95.192.015,74</b>		<b>100.389.118,63</b>	

### Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 793,5 Tsd. Euro (Vorjahr 563,7 Tsd. Euro) betrifft abzugrenzende Tilgungsnachlässe bei diversen Darlehensaufnahmen. Die Auflösung erfolgt entsprechend dem Miet- und Belegungsbindungszeitraum von 15 bzw. 20 Jahren zugunsten der Umsatzerlöse.

### Latente Steuersalden

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können, und in welcher Höhe diese vorhanden sind:

Bilanzposten in T €	Aktiver Saldo	Betrag	Änderung
Grundstücke mit Wohnbauten	X	178.896,2	-6.411,3
Grundstücke mit Geschäftsbauten	X	464,8	0,0
Grundstücke ohne Bauten	X	1.249,4	0,0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	X	2.754,8	+ 539,8

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Latente Steuern wurden nicht aktiviert, da mit keinen Steuerzahlungen im Planungshorizont von fünf Jahren gerechnet wird.

### ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind sowohl die Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.100,00 Tsd. Euro als auch der Verkaufserlös aus einem Anlageverkauf in Höhe von 103,8 Tsd. Euro enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und in den sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind Projekt- und Beratungskosten in Gesamthöhe von 209,2 Tsd. Euro ausgewiesen.

Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr 2017 einmalige Sachkosten in Höhe von 208,7 Tsd. Euro angefallen.

Die Instandhaltungskosten beinhalten die Zuführung zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen / unterlassene Instandhaltung in Höhe von 725,0 Tsd. Euro.

## SONSTIGE ANGABEN

Bei vier Wertpapieren des Anlagevermögens mit Buchwerten i.H. von 1.999,3 Tsd. Euro und Kurswerten (beizulegenden Stichtagswerten) i.H. von 1.956,4 Tsd. Euro ist eine Abschreibung in Gesamthöhe von 42,9 Tsd. Euro unterlassen worden, da bei diesen Anlagen eine Rückzahlung zu 100 % vereinbart ist.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

Einzusetzende Eigenmittel für

ausstehende Baukosten 9.674 Tsd. Euro  
ausstehende Leasingverpflichtungen 299 Tsd. Euro

Zum 31.12.2017 bestanden Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 120,3 Tsd. Euro (Vorjahr 106,6 Tsd. Euro) sowie ein treuhänderisch verwaltetes Girokonto mit einem Saldo von 4,2 Tsd. Euro (Vorjahr 13,2 Tsd. Euro).

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich** beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Bereiche	47	17
Technische Bereiche	43	4
Geringfügig Beschäftigte	0	5
	<b>90</b>	<b>26</b>

Außerdem wurden 8 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Ge- schäftsanteile
Anfang 2017	19.820	28.844
Zugang 2017	1.233	1.233
Abgang 2017	894	1.003
Ende 2017	<b>20.159</b>	<b>29.074</b>

## Prüfungsverband

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

## BEZIEHUNG ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

Das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt 5.205,4 Tsd. Euro (60,7 %) (Vorjahr 5.205,4 Tsd. Euro [59,3 %]).

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss i.H. von 66.786,51 Euro (Vorjahr 61.192,13 Euro) wurde gem. Ergebnisabführungsvertrag auf die Spar- und Bauverein eG übertragen.



### Mitgliedschaften / Beteiligungen

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- ADW Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Dortmund
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin
- Wohnen in Genossenschaften e.V., Münster
- EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V., Bochum
- Förderverein Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum
- FfG Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V., Münster
- Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
- Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbaugenossenschaften (beim GdW), Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, Dortmund
- Haus & Grund Dortmund e.V., Dortmund
- DORTMUNDtourismus e.V., Dortmund
- Rheinische Straße e.V., Dortmund
- GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V., Bonn
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- Grüner Kreis Dortmund e.V., Dortmund
- Spielplatzverein, Dortmund
- Theater- und Konzertfreunde Dortmund e.V., Dortmund
- AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main

### ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (per 31.12.2017)

#### Aufsichtsrat

- Michael Langenkämper (Diplom-Kaufmann)  
– **Vorsitzender** –
- Martin Winterkamp (Zahntechnikermeister)  
– **stellvertretender Vorsitzender** –
- Cornelia Harnacke (Kreditreferentin)
- Christopher Gosling (Betriebswirt)
- Ursula Hötte (Krankenschwester i. R.)
- Rainer Hünerhoff (Krankenpfleger) bis 25.01.2018,
- Hannelore Kern (Personalleiterin i. R.)
- Winfried Köhler (Rechtsanwalt),
- Heinz-Josef Kuhn (Bankkaufmann i. R.)
- Klaus Liebermann (Elektromonteur i. R.),
- Linnebach, Susanne (Dipl.-Ing. Raumplanung) seit 21.06.2017
- Peter Rademacher (Kfm. Prokurist i. R.)
- Gerhard Rütger (Rohrschlosser i. R.),
- Claudia Ruwe (Versicherungskauffrau)
- Dr. Martin Sprungala (Historiker),
- Dr. Peter Stegmaier (Assistant Professor)
- Detlev Frank Thißen (Justizvollzugsbeamter i. R.),
- Margret Veith (Verw.-Angestellte i. R.)

#### Vorstand

- Franz-Bernd Große-Wilde  
– **Vorsitzender** –
- Michael Ruwe  
– **stellvertretender Vorsitzender** –
- Martin Trockels  
– **Vorstandsmitglied** –

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.807.624,38 Euro sowohl einen Betrag in Höhe von 381.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 1.985.241,32 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen 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 2017 in Höhe von 1.441.383,06 Euro zur Ausschüttung einer Dividende (4% je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung zu verwenden.

## **NACHTRAGSBERICHT**

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

Dortmund, den 26. März 2018

Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

### BESTÄTIGUNGSVERMERK

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 26. März 2018

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

gez. Dr. Ranker	gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## NACHRUF

Insgesamt schieden durch Tod 294 Mitglieder aus unseren Reihen.

Stellvertretend erwähnen wir an dieser Stelle

### **Heinrich Möller**

langjähriger leitender Mitarbeiter und Mitglied

### **Norbert Richter**

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung

In Trauer gedenken wir unserer Verstorbenen.

Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

### **Spar- und Bauverein eG**

Kampstraße 51 · 44137 Dortmund

Tel.: 02 31 | 18 20 3-0 · Fax: 02 31 | 18 20 3-1 66

Internet: [www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de)

E-Mail: [sparbau@sparbau-dortmund.de](mailto:sparbau@sparbau-dortmund.de)

## **Redaktion**

Spar- und Bauverein eG

FIRST RABBIT GmbH, Köln

## **Idee, Konzeption**

Spar- und Bauverein eG

FIRST RABBIT GmbH, Köln

## **Gestaltung**

FIRST RABBIT GmbH, Köln

## **Druck**

Druckstudio GmbH, Düsseldorf

## **Fotonachweis Spar- und Bauverein eG**

Manteuffel, Lena (Seite 14, 15, 17)

Schütze, Stephan (Seite 7)

Temme, Patrick (Seite 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14)

[www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de)  
[125.sparbau-dortmund.de](http://125.sparbau-dortmund.de)

  
Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893