

Zahlen, Daten, Fakten
zum Jahresabschluss

2021

Bericht des Aufsichtsrats
Bericht des Vorstands
Jahresabschluss 2021

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Vorwort

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

für einen kompakten Überblick zum Handlungsspektrum im Geschäftsjahr 2021 haben wir Ihnen in dieser Publikation bedeutsame **ZAHLEN, DATEN** und **FAKTEN** zusammengestellt. Die Vielfalt der genossenschaftlichen Investitionsmaßnahmen wird ebenso dargestellt wie die jahresabschlussrelevanten Ergebnisse der Wirtschaftsprüfung.

Für weitere, detaillierte und bebilderte Informationen besuchen Sie jederzeit gerne unsere Internetseite **WWW.SPARBAU-DORTMUND.DE**. Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle zudem auf die für Sommer 2022 geplante Veröffentlichung eines „**NACHHALTIGKEITSBERICHTES**“ hin: damit werden wir Ihnen einen umfassenden Einblick in unsere Strategie der Gestaltung eines Klimapfades geben. Darüber hinaus werden wir Projekte, Prozesse und Maßnahmen zur konkreten Umsetzung aufzeigen. Seien Sie gespannt!

Das Jahr 2021 stellte unsere Genossenschaft vor vielfältige Herausforderungen:

Die anhaltende Corona-Pandemie, Materialengpässe als Folge stockender Lieferketten, damit verbundene

Preissteigerungen sowie eine hochdynamische Entwicklung sich immer weiter verkürzender Planungszyklen bedeuteten einen schwierigen Rahmen in dem Bestreben, den Wohngebäudebestand zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Dennoch ist dies im **SPAR- UND BAUVEREIN** auch im Geschäftsjahr 2021 unverändert gelungen. Trotz hoher Investitionstätigkeit wirkt die Genossenschaft mit dem wieder solide erwirtschafteten sehr guten Jahresergebnis als Stabilitätsanker in bewegtem Gewässer. Die genossenschaftliche Idee erscheint in der gesellschaftlich leidenschaftlich diskutierten Frage des „Wohnens“ zeitgemäßer denn je!

Gemeinsam und partnerschaftlich schaffen wir „**GUTE WERTE**“, die auch noch morgen und übermorgen Bestand haben werden. Umso mehr gilt unser Dank allen **VERTRETERINNEN** und **VERTRETERN**, der gesamten **BELEGSCHAFT** sowie unseren **GESCHÄFTSPARTNERN** im Handwerk, im Dienstleistungssektor, bei öffentlichen Behörden, Banken, den Verbänden und vielen weiteren. Denn nur durch die engagierte und gemeinsame Arbeit aller Beteiligten gelingt es tagtäglich, für unsere Genossenschaftsmitglieder bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.



MICHAEL LANGENKÄMPER
Aufsichtsratsvorsitzender



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE
Vorstandsvorsitzender

Liebe Mitglieder und Freunde der Genossenschaft,

Der Aufsichtsrat hat sich in elf offenen Sitzungen des Gesamtgremiums sowie in dreizehn Arbeitssitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 informiert. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurden viele Sitzungen im digitalen Format abgehalten. Es war so jederzeit gewährleistet, dass der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend informiert werden konnte. Der Vorstand erstattete im Rahmen der Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der Spar- und Bauverein eG in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat auch in schriftlicher Form informiert, etwa über die Quartalsberichte zum Risikomanagement oder die jährliche Übersicht zu den Finanzanlagen/kurzfristigen Geldanlagen von Genossenschaft und Tochter-GmbH.

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2021 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst. So hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 nochmals als abweichendes Feststellungsorgan die Feststellung des Jahresergebnisses für das Jahr 2020 beschlossen. Diese Beschlussfassung muss in der ersten Jahreshälfte gefasst werden und erfolgt normalerweise in der Vertreterversammlung, die im Geschäftsjahr 2021 pandemiebedingt nicht bis zum 30.06.2021 einberufen werden konnte.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2021 fand am 22.09.2021 wieder in Präsenzform in den Räumlichkeiten am Rennweg, Dortmund-Wambel unter Beachtung der 3G-Regelungen statt. Mit der schriftlichen Einladung zur Vertreterversammlung haben Vorstand und Aufsichtsrat umfassende Beschlussvorschläge inklusive entsprechender Begründungen versandt, sodass eine

Entscheidungsfindung eines jeden Einzelnen sichergestellt werden konnte. Der Vorstand stellte seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2020 vor und gab einen Überblick über die in den ersten Monaten des Jahres 2021 geleistete Arbeit sowie die noch anstehenden Vorhaben. Ebenso wurde über die aktuellen Auswirkungen der Coronapandemie auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft eingegangen. Der Aufsichtsrat erstattete ebenfalls Bericht. Durch die Anwendung eines digitalen Abstimmungsverfahrens wurde die Stimmabgabe und die anschließende Auszählung erleichtert und sorgte für eine hohe Transparenz bzgl. der Abstimmungsergebnisse. Die Damen und Herren der Vertreterversammlung genehmigten den Jahresabschluss 2020 und stimmten der vorgeschlagenen Dividendenauszahlung zu. Die Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2020 entlastet.

Die pauschale Aufwandsentschädigung für Vertreterinnen und Vertreter wurde zuletzt im Jahre 2013 auf 75 EUR erhöht. Es wurde mehrheitlich beschlossen die Aufwandsentschädigung anzupassen und auf einen Betrag von 100 EUR zu erhöhen.

Es wurde ebenfalls über die Vergütungsanpassung für den Aufsichtsrat beraten. Die vorgeschlagenen Vergütungssätze orientierten sich am unteren Landesdurchschnitt des VdW Rheinland Westfalen e.V.. Die Vertreterversammlung stimmte der Anpassung mehrheitlich zu. Beide Vergütungserhöhungen wurden mit Wirkung zum 01.07.2021 beschlossen.

Satzungsgemäß schieden in diesem Jahr Herr Baum nach Auslaufen der dreijährigen Amtsperiode und altersbedingt Herr Klaus Liebermann aus dem Aufsichtsrat aus. Es waren somit zwei Mandate zu vergeben. Ein Mandat für drei Jahre und ein Restmandat für ein Jahr bezogen auf die Amtsperiode des Herrn Liebermann. Herr Baum stellte sich zur Wiederwahl. Es lagen ebenso vier weitere Bewerbungen vor. Nach einer Vorstellungsrunde aller Kandidaten wurde die Wahl durchgeführt. Neu in den Aufsichtsrat wurde im ersten Wahlgang

Frau Heike Becher gewählt. Das Restmandat wurde in einem weiteren Wahlgang mehrheitlich an Herrn Baum vergeben.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 12.10.2021 wurden Herr Diplom-Kaufmann Michael Langenkämper als Vorsitzender und Herr Martin Winterkamp als sein Stellvertreter wiedergewählt. Frau Cornelia Harnacke wurde als neue Schriftführerin gewählt.

Die vom Vorstand vorgestellte Wirtschafts- und Investitionsplanung für das Budgetjahr 2022 wurde beraten und in der gemeinsamen Sitzung vom 03.12.2021 zusammen mit der mittelfristigen Finanzplanung 2022–2026 vom Aufsichtsrat genehmigt.

In der Aufsichtsratsitzung vom 24.03.2022 wurde seitens des Vorstands aus der laufenden Jahresabschlussprüfung des VdW Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf berichtet. Zwischenergebnisse wurden erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem vom Vorstand erstatteten Bericht über das Geschäftsjahr 2021 an und schlägt der Vertreterversammlung die Annahme des gesamten Rechnungswerks und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses vor.

So haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.838.686,72 EUR sowohl einen Betrag in Höhe von 490.000 EUR in die

Gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.419.343,36 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.929.343,36 EUR zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.514.638,20 EUR (4% je Geschäftsanteil) gemäß § 41 der Satzung und zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 414.705,16 EUR zu verwenden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstandsmitgliedern aufgrund der erfolgreichen und zielgerichteten Unternehmensführung auch für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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



MICHAEL LANGENKÄMPER
Aufsichtsratsvorsitzender

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Genossenschaftsmitglieder,

der weltweite Konjunkturverlauf im Berichtsjahr 2021 war weiterhin abhängig von der Entwicklung der COVID-19-Pandemie und den Maßnahmen zu deren Eindämmung. Dabei erholte sich die Weltwirtschaft im Berichtsjahr weiterhin langsam. Mit knapp 5 % überstieg der Warenhandel im März wieder das Vorkrisenniveau. Seitdem stagniert er aufgrund mangelnder Kapazitäten im Seeverkehr. Gleichzeitig führte die hohe Nachfrage zum Anstieg von Rohstoffpreisen und somit zu einer Inflationssteigerung. Im produzierenden Gewerbe ließ sich kein Wachstum verzeichnen. Innerhalb einiger Branchen beeinflusste ein Mangel an Halbleitern und Computerchips die Produktion. In der Baubranche konnte das Kontingent an Baumaterialien und Chemiegrundstoffen schneller aufgefüllt werden. Insgesamt war der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % schwächer als im Vorjahreszeitraum. Weiterhin wurde die Wirtschaft durch die Finanzpolitik stimuliert. Auch in Deutschland wurde die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin durch das Infektionsgeschehen sowie durch Liefer- und Materialengpässe gebremst. Die Wirtschaft konnte sich mäßig erholen, das Vorkrisenniveau wurde nicht erreicht. Mit 4,9 % ist die Inflationsrate zum Jahresbeginn 2022 weiterhin hoch. Die Wirtschaftsforschungsinstitute schätzen die Wachstumsrate 2022 auf zwischen 3,5 % und 4,9 %. Laut ihrer Einschätzung wird eine höhere wirtschaftliche Auslastung als vor der Krise erwartet. Gleichzeitig erhöhten sich die Verbrauchspreise um +3,1 %, insbesondere getrieben durch Preiserhöhungen bei Energieprodukten in Höhe von 10,4 %. Zwischen Ende 2020 und Ende 2021 sanken die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht oder blieben annähernd konstant. Die Anzahl von Erwerbspersonen sank im Jahresvergleich um 173.000 auf etwa 46.294.000. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg gleichzeitig um 479.000 auf etwa 33.802.000. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank um 82.000 auf etwa 2.613.000. Somit sank die Anzahl registrierter Arbeitsloser um 0,2 % auf 5,7 %. Weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt

zeigte sich im Berichtsjahr der Dortmunder Wohnungsmarkt. Laut dem Dortmunder Wohnungsmarktbericht stiegen die durchschnittlichen netto Angebotsmieten für Bestandswohnungen um 3,7 % auf 7,52 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen um 1,9 % auf 11,10 EUR/m² netto an. Die Entwicklung der Anzahl erwerbsloser Bürger in Dortmund liegt im Jahresdurchschnitt mit 36.561 Menschen fast auf Vorjahresniveau (36.213). Mit Stand Juni 2021 wuchs die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Dortmund um 28.000 Personen (+12,5 %) innerhalb von fünf Jahren. Seitens der Bundesregierung wurden im Jahr 2021 eine Vielzahl neuer oder veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht. Diese sollen u. a. der Förderung der e-Mobilität (z. B. Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz, kurz GEIG) und dem Klimaschutz (z. B. Erneuerbare-Energien-Gesetz 2021, Klimaschutznovelle, CO₂-Bepreisung) dienen. Umfangreiche Änderungen an bestehenden Gesetzen (z. B. Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Heizkostenverordnung/Energieeffizienzrichtlinie, Grundsteuerreform) verändern mittelfristig etablierte Arbeitsweisen. Auch die kommunalen Rahmenbedingungen durch die Stadt Dortmund veränderten sich 2021. So soll die bereits bestehende Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH zu einer weiteren, zentralen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft weiterentwickelt werden. In den ersten Jahren werden durch die Stadt Grundstücke in einem Umfang von etwa 63 Mio. EUR als Eigenkapital in die Gesellschaft eingebracht. Diese Grundstücke stehen somit allen anderen Marktteilnehmern, auch der Spar- und Bauverein eG, für neue Entwicklungsaktivitäten nicht mehr zur Verfügung. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die veränderten Rahmenbedingungen den Handlungsspielraum für die Unternehmen in Deutschland, und insbesondere Dortmund, langfristig verändern werden. Ebenso sind die mittelfristigen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine für die Konjunktorentwicklung zum aktuellen Zeitpunkt nicht konkret absehbar.



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE

Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE

Stellvertretender Vorsitzender



MARTIN TROCKELS

Mitglied des Vorstands

Auf einen Blick

Spar- und Bauverein eG

Angaben in Mio. EUR

	2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	411,6	445,9	483,2	497,0	521,3
Anlagevermögen	376,5	406,5	432,0	456,3	473,3
Geschäftsguthaben	37,6	37,9	38,3	38,8	38,7
Eigenkapital gesamt	87,4	90,4	93,7	97,4	100,6
Spareinlagen/Sparbriefe	95,2	92,5	92,3	92,2	100,0
Umsatzerlöse	58,0	59,8	61,2	63,0	66,0
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	32,7	33,7	33,2	35,5	34,0
Leistungen für Neubautätigkeit	11,9	20,0	15,8	15,9	6,5

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.579	1.598	1.617	1.619	1.625
Eigene Wohnungen	11.577	11.638	11.660	11.724	11.772
Eigene gewerbliche Einheiten	83	82	82	81	86
Garagen zzgl. Stellplätze	2.474	2.575	2.542	2.711	2.780
Zahl der Mitglieder	20.159	20.448	20.814	21.032	20.981
Zahl der Anteile	29.074	29.028	29.202	29.322	29.020
Zahl der Mitarbeiter*innen	117	119	126	128	129
Zahl der Auszubildenden	8	9	9	9	7

Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Angaben in Tsd. EUR

	2017	2018	2019	2020	2021
Leistungen für Modernisierung	178,0	657,2	0,0	0,0	218,2
Leistungen für Instandhaltung	98,8	91,2	155,3	118,1	130,6
SUMME	276,8	748,4	155,3	118,1	348,8

Angaben = Anzahl

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

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

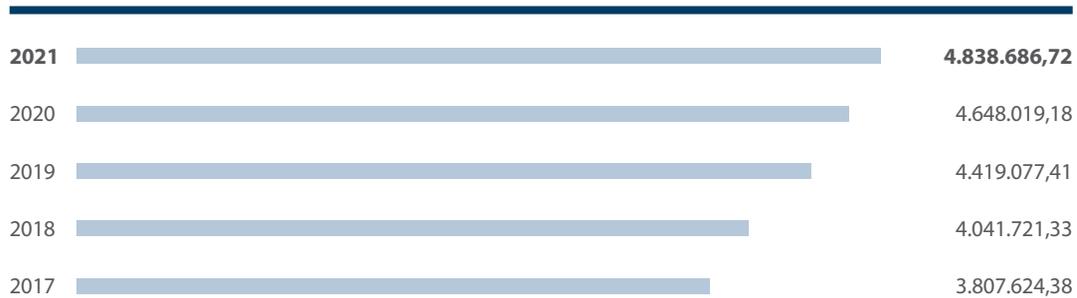
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2021 liegt mit 4.838.686,72 EUR (Vorjahr 4.648.019,18 EUR) deutlich über der Planrechnung.

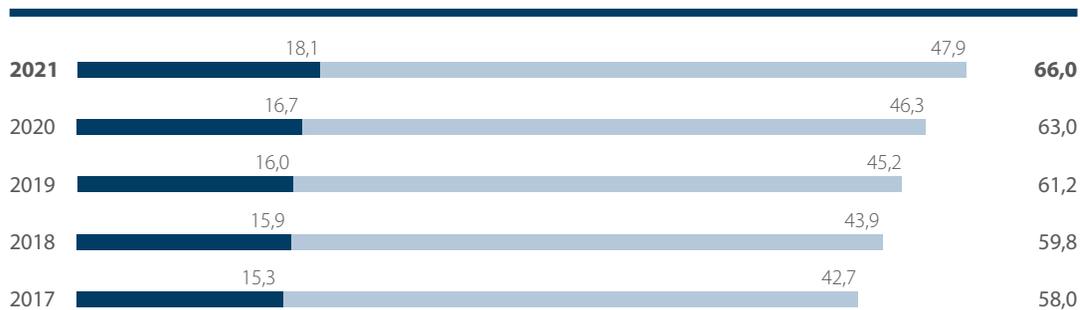
Ergebnisentwicklung Jahresüberschuss 2017–2021

in EUR



Geschäftsentwicklung im Rückblick Umsatzerlöse 2017-2021

in Mio. EUR



■ Umlagenerlöse ■ Sollmieten

Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen

1. Nachhaltige Portfoliostrategie

Investitionsübersicht eG 2017 – 2021

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

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

Investitionsübersicht

in EUR

Leistung	2017	2018	2019	2020	2021
Laufende Instandhaltung eG	6.884.737	7.520.536	7.965.403	7.156.599	7.470.356
Wohnungswechsel (inkl. Badmodernisierung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen)	9.058.251	9.053.146	10.013.920	10.891.721	11.871.760
Zwischensumme	15.942.988	16.573.682	17.979.323	18.048.320	19.342.116
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	0	1.073.353	295.252	114.341	495.306
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Wohnungen)	1.770.375	3.153.757	1.273.668	964.534	673.124
Großmodernisierungen	14.951.643	12.941.138	13.685.852	16.400.516	15.997.861
Summe Instandhaltung + Modernisierung	32.665.006	33.741.930	33.234.095	35.527.711	36.508.407
Neubautätigkeit	11.940.568	20.049.065	15.753.028	15.885.257	6.455.441
Investitionen insgesamt eG	44.605.574	53.790.995	48.987.123	51.412.968	42.963.848

2. Neubau & Development

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

Folgende Neubaumaßnahme konnte im Berichtsjahr 2021 weitgehend fertiggestellt und bezogen werden:

Bezugsfertigstellungen in 2021

PROJEKT KÖNIGSWALL *	
Anzahl Wohnungen	36
Wohnungstyp	Wohnungen im Mehrfamilienhaus
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	60
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Gewerbefläche (m ²)	1.417,30
Wohnfläche (m ²)	3.027,29
Bezugsfertigkeit	01.07.2021
Investitionsvolumen gesamt (EUR)	19.526.973,83
Sollmieten Wohnungen monatlich (EUR)	28.421,10
Grundmiete Wohnung durchschnittlich (EUR)	9,37
Sollmieten Gewerbeflächen (EUR)	13.213,13
Grundmiete Gewerbe durchschnittlich (EUR)	14,53

* freifinanzierte Maßnahme

Grundstückswirtschaft

Im Berichtsjahr erhöhten sich durch die Grundstückskaufverträge (Schürferstraße 113 mit 3.671 m² und Liboristraße 35 mit 361 m² sowie Kronprinzenstraße mit 7 m²) die im Bestand bebauten Grundstücke. Mit dem Verkauf der Liegenschaft Einigkeit 23 ergab sich im

Berichtsjahr ein Flächenabgang bebauter Grundstücke von 652 m². Ferner wurden die Flächenangaben am Daelweg für das Flurstück 122 von 48 m² auf 53 m² korrigiert. Zum Stichtag 31.12.2021 ergab sich somit folgender Grundstücksbestand:

Grundstücksbestand

in m²

	per 31.12.2020	per 31.12.2021
Bebaute Grundstücke	1.034.555	1.031.163
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	55.512	55.512
Unbebaute Grundstücke (Erbbaurechte)	0	0
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	238.186	238.186
SUMMEN	1.328.663	1.325.271

Grundstücksverkäufe

Am 01.06.2021 wurde der Kauvertrag für das Objekt Einigkeit 23 beurkundet. Nach Fälligkeit des Kaufpreises zum 30.06.2021 ging der Besitz am 01.07.2021 an den Käufer über. Mit Besitzübergang gingen Nutzungen,

Lasten und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über. Das Objekt enthielt fünf Wohnungen mit insgesamt 226,86 m².

3. Modernisierung & Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden 15.997.861 EUR in die Großmodernisierung von mehr als 29 Bestandsgebäudes sowie in die Hauptverwaltung Kampstraße/Schmiedingstraße investiert. Die Großmodernisierungen betreffen Maßnahmenkonzepte, die darauf ausgerichtet sind, die Wohnqualität, die Gebäudeoptik sowie das Wohnumfeld zeitgemäß und nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus werden Möglichkeiten genutzt, um Verbrauchskosten zu reduzieren, Energieeinspareffekte zu erzielen. Neben der Großmodernisierung sind Sonderprojekte mit einem Gesamtwert 1.168.430 EUR (495.306 EUR für Gewerbe und 673.124 EUR für Wohnungen) realisiert worden. Bei Sonderprojekten werden besonders definierte Handlungsfelder bearbeitet, die Herangehensweise ist weniger ganzheitlich.

Dortmund-Hostedde

(Pücklerweg 6–8, 13–15, 21–23, Mohlweg 2–4)

Neben der energetischen Optimierung gemäß den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 100 wurden vier Objekte aufgestockt. Hierdurch sind 8 neue Wohnungen entstanden. Bei den Bestandswohnungen wurden die vorhandenen Loggien durch Vorstellbalkone erweitert. Die Objekte Pücklerweg 6–8 sowie Mohlweg 2–4 wurden dabei ohne Dachaufstockung modernisiert.

Dortmund-Althoffblock

(Sonnenstr. 192–208, Studtstr. 2–10)

Im Jahr 2021 begann die Modernisierung der ersten 14 Objekte des Altbaubestands im Althoffblock. Neben den energetischen Maßnahmen wie der Erneuerung der Fenster sowie der Keller- und Dachbodendämmung wurden partiell die Dächer erneuert sowie die Bestandsbalkone saniert. Des Weiteren wurden die Elektroleitungen in den Treppenhäusern erneuert und Videosprechanlagen installiert. Um das Gesamtbild in Einklang mit dem Farbkonzept zu bringen, wurden sowohl die Wohnungseingangs- sowie die Hauseingangstüren saniert bzw. erneuert.

Dortmund-Innenstadt West

(Lindemannstr. 71–75, Stübbenstr. 2–6, Wittekindstr. 23)

Im Frühjahr 2021 begannen die Arbeiten an der Lindemannstr. 71–75, Stübbenstr. 2–6 und Wittekindstr. 23. Neben der Erneuerung der Fenster wurden die Bestandsbalkone saniert, die Elektroleitungen in den Treppenhäusern erneuert und zusätzlich Videosprechanlagen installiert. Des Weiteren wurde die Fassade neugestaltet und die Wohnungseingangs- sowie die Hauseingangstüren erneuert. Der Dachgeschossausbau trägt maßgeblich dazu bei, neuen Wohnraum stadtnah zu schaffen. So konnten bis zum Stichtag 5 Wohnungen fertiggestellt werden. Vier weitere Wohnungen werden voraussichtlich Mitte 2022 in die Vermietung gehen.

Gewerbeobjekt Oller Kotten

(Dessauerstr.)

Eine ursprünglich als Gastronomiefläche genutzte Immobilie an der Dessauerstraße wurde zu drei Wohneinheiten für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung umgebaut. Nach dem fertiggestellten Bau wurden die Mietwohnungen im Oktober 2021 bezogen. Bei dem Projekt handelt es sich um eine Kooperation zwischen der Spar- und Bauverein eG und dem Caritasverband Dortmund e.V..

Hauptverwaltung Spar- und Bauverein eG

2021 wurde der Umbau der Hauptverwaltung weitergeführt. Die Bürofläche in der Schmiedingstraße 10 konnte im Oktober 2021 bezogen werden. Der Umbau des Empfangsbereichs in der Kampstraße 55 wurde weitestgehend abgeschlossen. Restarbeiten wurden im Januar 2022 ausgeführt. Im Berichtsjahr wurden hierfür insgesamt 2.534.361 EUR investiert. Die Arbeiten im Hauptgebäude der Kampstraße 51 starteten Anfang 2022.

4. Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG

im Berichtsjahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Wohnungsbestand

	Wohnungen/Häuser	Garagen und Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten
Stand 31.12.2020	11.724/1.619	2.711	81
Zugang 2021	56/7	75	7
Abgang 2021	8/1	6	2
Stand	11.772/1.625	2.780	86
Flächen (m ²) 31.12.2021	755.192,88	37.824,40	20.254,82

Die bebauten Grundstücksflächen haben sich von 1.031.163 m² im Jahr 2020 auf 1.034.555 m² im Jahr 2021 erhöht. Die Flächen unbebauter Grundstücke (einschließlich Spielplätze, Straßenflächen) sind mit 55.512 m² ebenso unverändert geblieben wie die Anzahl an Mietwohngrundstücken im Erbbaurecht mit 238.186 m² und die für

Verwaltungsgebäude ausgewiesenen Flächen mit 410 m².

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31.12.2021 betrifft mit 9.951 Wohneinheiten (84,5 %) freifinanzierte Wohnungen und mit 1.821 Wohneinheiten (15,5 %) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

5. Vermietung

Die Vermietungssituation ist unverändert durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. So beläuft sich die Quote nicht vermieteter Wohnungen mit 0,23 %, bzw. 27 nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag 2021 auf vergleichsweise niedrigem Niveau (Vorjahr: Leerstandsquote 0,14 % bzw. 16 nicht vermieteten Wohnungen).

Die Fluktuationsquote belief sich auf 6,37 %, bzw. 750 gekündigte Wohnungen im Jahresverlauf 2021 und entsprach damit in etwa dem Vorjahresniveau (Fluktuationsquote von 6,24 % bei 731 Nutzerwechseln). Bei ca. 15,47 % der Kündigungen (bzw. 116 Nutzerwechseln)

handelte es sich zudem um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands.

Die Durchschnittsmiete belief sich auf 5,02 EUR je m² (Vorjahr: 4,88 EUR je m²). Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist Beleg der unterdurchschnittlichen Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt. Mit insgesamt 143.366,28 EUR blieben die Forderungen aus Vermietung erfreulicherweise unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 176.006,91 EUR).

6. Spareinrichtung & Mitgliederverwaltung

Spareinrichtung

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

Trotz anhaltender Niedrigzinsphase, konnte der Bestand an Sparvolumina 2021 im Vergleich zum Vorjahr noch erhöht werden. Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein Gesamteinlagenbestand von 99.986.955 EUR (Vorjahr: 92.240.752 EUR). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen sind auf 0,40 % (0,50 % in 2020) weiter gesunken. Damit konnte die Rentabilität des Geschäftszweiges gewährleistet werden.

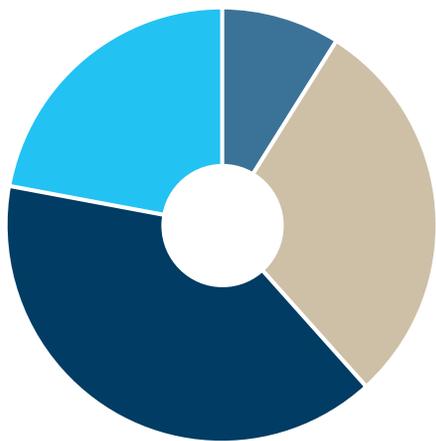
Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt.

Die Spar- und Bauverein eG ist Mitglied im Beirat des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen in Wohnungsgenossenschaften, errichtet vom GdW. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, ist Mitglied des steuernden und überwachenden Beirats und stand dem Gremium bis April 2021 vor.

Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 51 auf insgesamt 20.981 verringert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder lag bei 54,5 Jahren (Vorjahr 54,2 Jahre).

Altersstruktur der Mitglieder



■ ≥ 29 Jahre	1.878 Mitglieder	8,95 %
■ ≥ 49 Jahre	6.164 Mitglieder	29,38 %
■ ≥ 69 Jahre	8.307 Mitglieder	39,59 %
■ ≤ 70 Jahre	4.632 Mitglieder	22,08 %

7. Stiftung

Im Jahr 2021 hat die SPARBAU Stiftung gGmbH ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Im Berichtsjahr wurden Aktionen aus den Bereichen Jugend- und Altenhilfe, Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen

und Völkerverständigung gefördert. Im Bereich Förderung der Jugend- und Altenhilfe und Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen wurden insgesamt 143.398,70 EUR zugewendet.

8. Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse

Die Spar- und Bauverein eG verfolgt das Ziel, Prozesse weiter zu optimieren und das gesamte Unternehmen digitaler aufzustellen. Aufgrund des weiteren Verlaufs der Covid-19-Pandemie hatte mobiles Arbeiten weiterhin eine Bedeutung für die Arbeitsweisen und die digitale Infrastruktur des Unternehmens. Die ergriffenen Maßnahmen und Veränderungen dienten mehrheitlich dazu, mobiles Arbeiten für alle Mitarbeitenden dauerhaft zu ermöglichen.

Daher wurden Änderungen an den Netzwerkkomponenten, dem internen Netzwerk und dem WLAN durchgeführt. Außerdem wurden die Arbeitsplätze modernisiert,

indem die Igelssysteme der Mitarbeitenden durch Notebooks mit Windows 10 getauscht wurden. Des Weiteren wurde die Telefonanlage auf Microsoft-Teams-Telefonie umgestellt und es hat eine Migration der Postfächer auf Office 365 stattgefunden.

Alle notwendigen Server sind aktualisiert und lizenziert. Konferenzräume wurden für Funkübertragung und Videokonferenzen modernisiert. Diese Modernisierung wird im Jahr 2022 weitergeführt. Das ERP-System Wodis Sigma wurde von einer Server Inhouse-Lösung auf das Rechenzentrum von Aareon umgestellt.

9. 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 31.12.2021 folgende ausgewählte Kenngrößen:

Kenngröße	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	1,9 %	2,0 %	2,0 %
Eigenkapitalrentabilität	4,8 %	4,8 %	4,7 %
Cashflow	17.168 Tsd. EUR	16.587 Tsd. EUR	16.069 Tsd. EUR
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnung	5,02 EUR/m ² /Monat	4,88 EUR/m ² /Monat	4,79 EUR/m ² /Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,23 %	0,14 %	0,26 %
Fluktuationsquote	6,4 %	6,2 %	6,5 %
Modernisierung/Instandhaltung	44,89 EUR/m ² /p.a.	44,03 EUR/m ² /p.a.	43,23 EUR/m ² /p.a.
Eigenkapitalquote	18,8 %	19,1 %	18,9 %

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

Darstellung der Lage

Ertragslage

2021 wurde ein über dem Plan liegendes Ergebnis in Höhe von 4.838.686,72 EUR (Vorjahr 4.648.019,18 EUR) erzielt.

Die strategische Zielsetzung, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, der sowohl Voraussetzung zur Wohnwerterhaltung und -verbesserung bei moderaten

Mietpreisanpassungen als auch Grundlage für eine ausreichende Rücklagendotierung zur Eigenkapitalstärkung ist, wurde erreicht. Das hohe Investitionsvolumen 2021 zeigt zugleich, dass es um wirtschaftliche Optimierung und nicht um kurzfristige Gewinnmaximierung geht. Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei zugleich hoher Investitionstätigkeit.

	2021		2020		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
aus der Hausbewirtschaftung	65.779	94,0	63.794	91,6	1.985
aus Betreuungstätigkeit	83	0,1	9	0,0	74
aus anderen Lieferungen und Leistungen	411	0,6	2.282	3,3	-1.871
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.041	2,9	1.931	2,8	110
Gesamtleistung	68.314	97,6	68.016	97,7	298
Andere betriebliche Erträge	1.695	2,4	1.664	2,3	31
Betriebsleistung	70.009	100,0	69.680	100,0	329
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.773	46,8	31.598	45,3	1.175
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	133	0,2	2.175	3,1	-2.042
Personalaufwand	8.818	12,6	8.753	12,6	65
Abschreibungen	12.297	17,6	11.234	16,1	1.063
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.327	4,8	3.029	4,3	298
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.126	7,3	5.326	7,7	-200
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	2.144	3,0	2.142	3,1	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	64.618	92,3	64.257	92,2	361
BETRIEBSERGEBNIS	5.391	7,7	5.423	7,8	-32

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag für das Betriebsergebnis mit 5.391 Tsd. EUR (Vorjahr 5.423 Tsd. EUR) wurde – wie in den Vorjahren – im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus nur moderat gestiegenen Mieterträgen bei gleichzeitiger Zunahme der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der Abschreibungen auf Sachanlagen.

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

Die Weiterrechnung im Zahlenwerk führt zu einem über Planrechnung liegenden Jahresüberschuss 2021 von 4.839 Tsd. EUR (Vorjahr 4.648 Tsd. EUR).

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur gliedert sich wie folgt:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Vermögensstruktur Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	828	0,2	1.138	0,2	-310
Sachanlagen	465.427	89,3	447.160	90,0	18.267
Finanzanlagen	7.026	1,3	8.030	1,6	-1.004
	473.281	90,8	456.328	91,8	16.953
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten lang- und mittelfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen	5.534	1,1	5.989	1,2	-455
Forderungen	48	0,0	21	0,0	27
Bausparguthaben	1.717	0,3	1.700	0,4	17
	7.299	1,4	7.710	1,6	-411
kurzfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen, Vorräte	18.292	3,5	17.537	3,5	755
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	1.743	0,3	3.648	0,7	-1.905
Flüssige Mittel	20.693	4,0	11.733	2,4	8.960
	40.728	7,8	32.918	6,6	7.810
GESAMTVERMÖGEN	521.308	100,0	496.956	100,0	24.352

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
KAPITALSTRUKTUR EIGENKAPITAL					
langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	37.614	7,2	37.818	7,6	-204
Ergebnisrücklagen	60.032	11,5	57.123	11,5	2.909
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	415	0,1	0	0,0	415
	98.061	18,8	94.941	19,1	3.120
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder u.a.	1.047	0,2	929	0,2	118
Dividende	1.514	0,3	1.492	0,3	22
	2.561	0,5	2.421	0,5	140
FREMDKAPITAL					
Langfristig und mittelfristig einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Rückstellungen	12.455	2,4	12.131	2,4	324
Verbindlichkeiten					
Dauerfinanzierungsmittel	270.200	51,8	257.354	51,8	12.846
Spareinlagen/Sparbriefe	83.938	16,1	81.170	16,3	2.768
Erhaltene Anzahlungen	5.318	1,0	4.934	1,0	384
Rechnungsabgrenzungsposten	3.691	0,7	2.790	0,6	901
	375.602	72,0	358.379	72,1	17.223
kurzfristig					
Rückstellungen	2.114	0,4	2.643	0,5	-529
Spareinlagen/Sparbriefe	16.049	3,1	11.071	2,2	4.978
Erhaltene Anzahlungen	18.193	3,5	17.883	3,6	310
übrige Verbindlichkeiten	8.728	1,7	9.618	2,0	-890
	45.084	8,7	41.215	8,3	3.869
GESAMTKAPITAL	521.308	100,0	496.956	100,0	24.352

Im Vorjahresvergleich ist die Bilanzsumme auf der Aktivseite, insbesondere aufgrund von umfangreichen Investitionen in Neubau und Modernisierung, bei gleichzeitiger Erhöhung der kurzfristigen flüssigen Mittel um insgesamt 24.352 Tsd. EUR (4,9 %) gestiegen. Die entsprechende Erhöhung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel

und des Bestandes an Spareinlagen/Sparbriefen sowie auf die weitere Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen zurückzuführen. Wir weisen als Besonderheit gegenüber Wohnungsunternehmen ohne Spareinrichtung darauf hin, dass das Sparvolumen von 100,0 Mio. EUR im Rahmen des Kapitalaufbaus im Fremdkapital enthalten ist. Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

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

Der um nicht zahlungsrelevante Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bereinigte Jahresüberschuss ergibt einen Cashflow in Höhe von 17.168 Tsd. EUR (Vorjahr 16.587 Tsd. EUR). Weiterhin steht ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31.12.2021 von 22.410 Tsd. EUR (Vorjahr 13.433 Tsd. EUR) zur Verfügung.

Darüber hinaus werden kurzfristig liquidierbare Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 1.510 Tsd. EUR (Vorjahr 2.512 Tsd. EUR) gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2022 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagementsystem der Spar- und Bauverein eG wurde im Berichtsjahr fortlaufend gemäß den Vorgaben des BaFin-Rundschreibens 10/2021 vom 16.08.2021

(„Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“) sowie den ergänzenden BAIT („Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT“) erweitert.

Risikomanagement

Als wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie und der operativen Unternehmensführung wird in der Genossenschaft ein bewusster Umgang mit Risiken gefördert („Risikokultur“), der sich durch einen transparenten und offenen Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Spar- und Bauverein eG und ihrer Organe auszeichnet.

In der mindestens quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Gefährdungspotenziale in sämtlichen Unternehmensbereichen identifiziert und

hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des möglichen Schadensvolumens unter Berücksichtigung potenzieller Wechselwirkungen und Kumulationseffekte bewertet. Zur Risikosteuerung wurden geeignete Maßnahmen definiert.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31.12.2021, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist.

Interne Revision

Basierend auf einer unternehmensweiten, risikoorientierten Prüfungsplanung führte die Interne Revision Prüfungen und Beratungen in ausgewählten Unternehmensbereichen durch – mit dem Ziel, die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und mögliche Optimierungspotenziale zur

Schaffung von Mehrwerten aufzuzeigen. Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit der Internen Revision im Berichtsjahr, dass den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen entsprochen wurde. Die Funktionsfähigkeit der Geschäfts- und Überwachungsprozesse und die Angemessenheit der Arbeitsmethoden wurden bestätigt.

Compliance-Managementsystem

Unter Compliance Management versteht die Genossenschaft die Gesamtheit aller Maßnahmen, Strukturen und Prozesse, die erforderlich sind, um das rechts- und regelkonforme Verhalten der Spar- und Bauverein eG, ihrer Organe und ihrer Mitarbeitenden dauerhaft zu gewährleisten. Die Geschäftsprozesse wurden im Berichtsjahr kontinuierlich hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen, aufsichtsrechtlichen und

satzungsgemäßen Vorgaben sowie den vertraglichen und internen Regelungen untersucht. Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit, dass das bestehende Regelwerk ein rechts- und regelkonformes Verhalten der Spar- und Bauverein eG, ihrer Organe und Mitarbeitenden gewährleistet, sodass materielle und immaterielle Vermögensschäden für die Genossenschaft vermieden werden.

Corporate Governance

Die wertorientierte und nachhaltig an der Mitgliederförderung ausgerichtete, verantwortungs-volle Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate Governance) ist für die Spar- und Bauverein eG ebenfalls von besonderer

Bedeutung und unverzichtbar für die genossenschaftliche Aufgabenerfüllung. Die Zusammenarbeit zwischen Organen und Belegschaft der Genossenschaft ist von einem engen und vertrauensvollen Miteinander geprägt.

Risiken der künftigen Entwicklung

Gesondert herauszustellende bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Als größte Risikofaktoren stellen sich die weitere Entwicklung der COVID-19-Pandemie, die Entwicklung der Beschaffungspreise für Baumaterial sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen dar.

Auch nach zwei Jahren nach Ausbruch der Pandemie prägt diese weiterhin den Alltag. Das wirtschaftliche Risiko von Ertragseinbußen (Miet- wie auch Betriebskostenzahlungen) bleibt bestehen. Lieferschwierigkeiten und der Nachfrageüberhang für Baumaterialien, sowohl auf Grund der Pandemie wie auch durch den erhöhten Bedarf für den Wiederaufbau der Überflutungsgebiete im Ahrtal, stellen ein Beschaffungsrisiko dar.

In der Wärmeversorgung, insbesondere für Öl und Gas, ergeben sich, sowohl durch gestiegene Beschaffungspreise wie auch durch die seit 2021 geltende CO₂-Besteuerung, Kostensteigerungen. Die stufenweise Erhöhung der CO₂-Besteuerung bis 2026 wird diesen Effekt weiter verstärken. Dabei kann die seitens der Politik angedachte aber noch nicht konkret ausgestaltete Aufteilung der Besteuerung sowohl für die Mitglieder

wie auch für die Genossenschaft Kostensteigerungen bedeuten. Ein weiterer Preisanstieg bei der Beschaffung von Gas und Öl ist auch auf Grund des Ukraine-Kriegs und der Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu erwarten.

Gleichermaßen herausfordernd bleibt in diesem Zuge auch die politische Ungewissheit u.a. im Rahmen der Fördermittelbereitstellung über das Jahr 2022 hinaus, allen voran für die notwendigen energetischen Modernisierungs- und Neubauprogramme. Unabhängig von den genannten Faktoren können sich weitere mögliche Risiken durch negative Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Dabei sind insbesondere die Baulandverknappung, die Preissteigerungen für Bauland, gesetzliche Veränderungen, z. B. bei der Umlagefähigkeit der Grundsteuer oder die Begrenzung in den Erlösstrukturen, sowie mögliche Zinsänderungen als Folge des kurzfristigen Inflationsanstiegs exemplarisch zu nennen. Inwieweit uns der steigende Zustrom an ukrainischen Flüchtlingen aus den Kriegsgebieten herausfordern wird, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Erreichung der gesellschaftlichen Ziele, insbesondere der Klimaschutzziele, kann nur durch die weiterhin stabilen Investitionsvolumina in den Bereichen Modernisierung und Neubau erreicht werden. Zur Erreichung setzt die Spar- und Bauverein eG nicht allein auf umfangreiche Modernisierungen, sondern nutzt auch gezielt und effizient geringinvestive Maßnahmen, wie z. B. Heizungs-optimierungsmaßnahmen. In Neubauvorhaben setzt die Genossenschaft neue Baustandards und Möglichkeiten der ganzheitlichen Wärmeversorgung gleichermaßen ein, wie z. B. im „Projekt Klimaschutzsiedlung-Zillestraße“. Zudem laufen intensive Verhandlungen mit der DEW21 als lokaler Versorger für neue Rahmenabkommen sowohl für Strom und Gas als auch für Fernwärme.

Die umfangreichen Investitionen in die Digitalisierung haben positive Effekte auf die Arbeit in der gesamten Aufbau- und Ablauforganisation. Durch die Pandemie wurde dabei auch der Umgang der gesamten Belegschaft mit digitalen Methoden gefördert. Weitere digitale Angebote für die Mitglieder, wie z. B. Videoberatung, stellen eine große Chance für den Kundenservice dar. Insbesondere die Offenheit der ERP-Lösung bietet weiteres unternehmensinternes Digitalisierungspotential, sowohl für Wertschöpfungs- als auch Unterstützungsprozesse.

Im Kern sozialer Aktivitäten steht die Sparbau-Stiftung. Im ganzheitlichen Miteinander in den Quartieren schafft die Spar- und Bauverein eG durch die Stiftungsarbeit

ein wertschätzendes Miteinander und nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung für alle Menschen vor Ort wahr.

Im Kern sichert die nahezu Vollvermietung des Bestandes, bei gleichzeitig notwendig steigendem durchschnittlichen

Mietniveau, die Ertragskraft für zukünftige Projekte. Investitionstätigkeiten, die weitere Professionalisierung in allen Geschäftsbereichen sowie soziales Agieren tragen gleichermaßen zu einer gewinnbringenden Gesamtentwicklung der Genossenschaft bei.

Prognosebericht

Für die Jahre 2022 bis 2026 ist in der mittelfristigen Ergebnisplanung ein Jahresergebnis von jeweils 5 Mio. EUR vorgesehen. Angenommen werden dabei leicht steigende durchschnittliche Nettokaltmieten, eine weitere Verbesserung der Kostenstruktur und Effizienz der Geschäftsprozesse sowie eine permanente Optimierung der Bewirtschaftungsperformance.

Basis für die positive Geschäftsperspektive ist auch die Investitionsstrategie, die sowohl die Komponenten der Instandhaltung und -setzung, der Modernisierungs- sowie der Neubautätigkeit umfasst. Eine moderate Expansionsstrategie ergänzt die Wohnwerterhaltung und -verbesserung im vorhandenen Wohnungsbestand. Die Investitionsvolumina sind mit Blick auf die Bilanzverhältnisse von Eigenkapital und Fremdkapital im Mittelfristzeitraum in Summe leicht rückläufig, bleiben aber auch bis 2026 auf einem vergleichsweise hohen Durchschnittsniveau.

Inwieweit die Mehrjahresplanung realistisch bleibt, hängt entscheidend davon ab, wie sich die weiteren Folgen der Pandemie, die Beschaffungssituation von Baumaterial sowie auch der Krieg in der Ukraine auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken werden.

Dem lokalen Verantwortungsbewusstsein verpflichtet, bleiben das soziale Engagement, die Nachbarschafts- und die Quartiersarbeit gleichermaßen die Basis des genossenschaftlichen Handelns. Dabei wird kooperatives Engagement mit der gesamten Stadtverwaltung, mit Kollegen im Branchenumfeld, mit Sozialpartnern, mit den Handwerksunternehmen oder mit verlässlichen Banken und Versicherungen auch zukünftig einen bedeutenden Stellenwert im Aktivitätsspektrum der Spar- und Bauverein eG Dortmund einnehmen.

Bilanz

Bilanz zum 31.12.2021

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	827.700,99	1.137.885,06
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	827.700,99	1.137.885,06
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	449.391.861,03	419.184.276,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.419.187,94	6.348.356,82
Grundstücke ohne Bauten	3.737.431,72	3.737.431,72
Technische Anlagen und Maschinen	5.173,85	6.840,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	871.781,38	418.198,76
Anlagen im Bau	918.941,36	15.320.709,69
Bauvorbereitungskosten	1.931.175,10	1.120.549,18
Geleistete Anzahlungen	151.458,32	1.023.372,00
Sachanlagen gesamt	465.427.010,70	447.159.735,78
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.480.375,72	5.480.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.499.250,00	2.003.220,00
Andere Finanzanlagen	31.998,96	531.998,96
Finanzanlagen gesamt	7.026.124,68	8.030.094,68
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	473.280.836,37	456.327.715,52

Bilanz zum 31.12.2021

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	473.280.836,37	456.327.715,52
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	23.682.352,59	23.422.176,31
Andere Vorräte	142.615,57	104.407,80
Andere Vorräte gesamt	23.824.968,16	23.526.584,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	143.366,28	176.006,91
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.378,10	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	354.110,04	683.519,03
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178.274,55	51.048,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.054.773,48	2.758.012,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	1.791.902,45	3.668.586,04
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.693.343,18	11.732.875,01
Bausparguthaben	1.716.719,32	1.700.478,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	22.410.062,50	13.433.353,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	184,88	189,92
BILANZSUMME	521.307.954,36	496.956.429,40

Bilanz zum 31.12.2021

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.014.586,66	907.081,23
der verbleibenden Mitglieder	37.614.078,59	37.818.437,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	32.500,00	22.100,00
Geschäftsguthaben gesamt¹	38.661.165,25	38.747.618,39
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	16.273.000,00	15.783.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	43.759.161,65	41.339.818,29
Ergebnisrücklagen gesamt	60.032.161,65	57.122.818,29
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	4.838.686,72	4.648.019,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.909.343,36	3.156.227,74
Bilanzgewinn gesamt	1.929.343,36	1.491.791,44
EIGENKAPITAL INSGESAMT		
Steuerrückstellungen	0,00	38.735,32
Sonstige Rückstellungen	2.114.111,54	2.603.584,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	14.568.694,54	14.773.873,32
ÜBERTRAG	115.191.364,80	112.136.101,44

Bilanz zum 31.12.2021

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	115.191.364,80	112.136.101,44
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.524.938,05	267.524.938,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.977.361,59	3.264.147,48
Spareinlagen	66.120.874,36	63.810.527,23
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	33.866.080,85	28.430.225,04
Erhaltene Anzahlungen	23.510.764,10	22.817.589,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	596.403,56	581.683,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.704,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.018.560,04	6.859.808,96
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1.810.136,24	1.880.373,84
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	402.425.118,79	382.029.821,80
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	3.691.470,77	2.790.506,16
BILANZSUMME	521.307.954,36	496.956.429,40

1 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2021: 25.727,96 EUR (2020: 160.199,26 EUR)

2 Davon Steuern 2021: 106.954,44 EUR (2020: 64.929,99 EUR)

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.–31.12.2021

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a aus der Hausbewirtschaftung	65.064.643,13	62.895.235,28
b aus Betreuungstätigkeit	82.578,27	9.493,44
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	865.795,44	107.115,24
Umsatzerlöse gesamt	66.013.016,84	63.011.843,96
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	260.176,28	3.073.723,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.040.575,68	1.930.611,97
Sonstige betriebliche Erträge	2.835.762,53	1.978.248,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.773.178,74	31.597.500,80
b Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	132.588,20	2.174.975,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesamt	32.905.766,94	36.221.951,55
ROHERGEBNIS	38.243.764,39	36.221.951,55
Personalaufwand		
a Löhne und Gehälter	7.310.344,44	7.019.014,59
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ¹	1.507.825,61	1.733.839,00
Personalaufwand gesamt	8.818.170,05	8.752.853,59
Abschreibungen		
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.297.315,27	11.234.114,35
Abschreibungen gesamt	12.297.315,27	11.234.114,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen²	4.138.819,76	3.167.465,74
ÜBERTRAG	12.989.459,31	13.067.517,87

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.–31.12.2021

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	12.989.459,31	13.067.517,87
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	123.823,90	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.638,42	26.282,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.155,25	17.971,59
Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.970,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen³	6.166.564,35	6.321.388,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	6.982.542,53	6.790.382,68
Sonstige Steuern	2.143.855,81	2.142.363,50
Jahresüberschuss	4.838.686,72	4.648.019,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.909.343,36	3.156.227,74
BILANZGEWINN	1.929.343,36	1.491.791,44

1 Davon für Altersversorgung 2021: 149.732,30 EUR (2020: 460.118,20 EUR)

2 Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2021: 91.475,00 EUR (2020: 91.475,00 EUR)

3 Davon aus Aufzinsung 2021: 997.330,00 EUR (2020: 7947.779,00 EUR)

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund unter der Nr. GnR 421 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB)

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

Prüfungsverband

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstraße 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 5.536,7 Tsd. EUR (63,21 %) (Vorjahr 5.536,7 Tsd. EUR (63,45 %)).

Weiterhin ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 25,0 Tsd. EUR (4,9 %).

Beschluss der Mittelverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe 4.838.686,72 EUR sowohl einen Betrag in Höhe von 490.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage, als auch einen Betrag in Höhe von 2.419.343,36 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.929.343,36 EUR zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.514.638,20 EUR (4 % je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung und einer weiteren Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 414.705,16 EUR zu verwenden.

Nachtragsbericht

Aufgrund der COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein eG Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu

ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf

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

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

Düsseldorf, 1. April 2022

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

Richard Engbert
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer

Nachruf

Insgesamt schieden durch Tod 271 Mitglieder aus unseren Reihen.

Stellvertretend erwähnen wir an dieser Stelle

HANNELORE KERN

langjährige Mitarbeiterin und Mitglied des Aufsichtsrats

HANS-ROBERT SARACH

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrats

In Trauer gedenken wir unserer Verstorbenen.

Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

IMPRESSUM

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

