

Zahlen, Daten, Fakten
zum Jahresabschluss

2023

Bericht des Aufsichtsrats
Bericht des Vorstands
Jahresabschluss 2023

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Inhalt

VORWORT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	4
BERICHT DES VORSTANDS	8
AUF EINEN BLICK	12
Genossenschaft und Tochtergesellschaften	12
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr	14
Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen	15
DARSTELLUNG DER LAGE	24
Ertragslage.....	24
Vermögenslage	25
Finanzlage	27
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	28
PROGNOSEBERICHT	33
BILANZ	34
Bilanz Aktivseite	34
Bilanz Passivseite	36
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
ANHANG	40
Bestätigungsvermerk	42
Impressum	45

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein erfolgreiches Jubiläumsjahr liegt hinter uns und wir können Ihnen das **ZAHLENWERK 2023** der Spar- und Bauverein eG und ihrer Tochtergesellschaften präsentieren. Seit über 130 Jahren arbeiten wir mit Menschen für Menschen, um in den Quartieren attraktive Lebensräume zu schaffen und unseren Mitgliedern ein Zuhause zu bieten. Dabei sind gute Werte die Grundpfeiler unseres Miteinanders. Denn: Genossenschaft ist weit mehr als nur eine Unternehmensform. Im Kern unseres Handelns steht die Mitgliederförderung, durch eine langfristig angelegte Strategie, die jeden Tag nach der besten Lösung für die Interessen der Mitglieder sucht. Heute und in Zukunft, um gemeinsam etwas zu bewegen.

Die Rolle der Wohnungswirtschaft ist von großer Bedeutung für die Gesellschaft, auch im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen und die Erreichung der Klimaneutralität. Sowohl auf bundes-, landes- und insbesondere auf lokalpolitischer Ebene ist unsere Arbeit relevanter denn je, um bezahlbaren Wohnraum und Klimaschutz gleichermaßen zu realisieren.



WINFRIED KÖHLER
Aufsichtsratsvorsitzender

Für die Spar- und Bauverein eG ist nachhaltiges Handeln, zum Wohle der gesamten Genossenschaft, schon seit vielen Jahren von elementarer Bedeutung. Wir verfügen über einen einzigartigen Bestand an Wohnungen, bei einem breit aufgestellten Kreis an Genossenschaftsmitgliedern, Mieter:innen und Sparer:innen mit unterschiedlichen Anforderungen und Erwartungen. Wir stellen uns den Herausforderungen, die wir nur gemeinsam bewältigen können, mit einer klaren Strategie und einem aktiven Innovationsmanagement. Dabei legen wir Wert auf Verlässlichkeit und Qualität und setzen die Sanierung unserer Bestände zur Erhaltung lebenswerter Wohnbedingungen fort.

Nur durch kooperative Zusammenarbeit können wir unser Ziel erreichen, bezahlbares und zeitgemäßes Wohnen langfristig zu sichern. Unser Dank gilt an dieser Stelle all unseren Vertreter:innen, der Belegschaft sowie den Geschäftspartner:innen aus Handwerk und Dienstleistungssektor, den Akteur:innen öffentlicher Behörden, Banken, Verbänden sowie der Vielzahl weiterer Menschen, die sich tagtäglich in unseren Quartieren engagieren.



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE
Vorstandsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Mitglieder, Freundinnen und Freunde der Genossenschaft,

im Folgenden wird über die Tätigkeit des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft für das Jahr 2023 berichtet. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dieser Aufgabe ist der Aufsichtsrat bei allen Aktivitäten des Vorstandes intensiv nachgekommen, u.a. bei der Personalplanung, der Finanzplanung, der Risiko- beobachtung und -vorsorge sowie zunehmend bei der Vorbereitung zukünftiger Aufgaben, wie der Heizungs- planung, der Heizungsumstellung und der Kontrolle der Tochtergesellschaften.

Der Aufsichtsrat besteht entsprechend der Entscheidung der Vertreterversammlung aus zwölf Mitgliedern. Die **LEITUNG DES GREMIUMS** obliegt nach Wiederwahl dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn **WINFRIED KÖHLER**. Zur Vorbereitung seiner Entscheidungen bedient sich der Aufsichtsrat der Unterstützung von Ausschüssen. In unserer Genossenschaft sind dies der Prüfungsausschuss, der Bau- und Offerten- ausschuss, der Personalausschuss sowie der Ausschuss zur Formulierung von Grundsätzen gemäß § 28 unserer Satzung.

Regelmäßig finden gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen der Vorstandsvorsitzende über die laufende Geschäftsentwicklung und über aktuelle Ereignisse berichtet. Die Aufgabe des Aufsichtsrates als Kontrollorgan sieht es aber auch vor, dass der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse in sogenannten geschlossenen Sitzungen, also ohne Anwesenheit des Vorstandes, tagen.

Der Aufsichtsrat einschließlich seiner Ausschüsse hat seine Aufgaben in insgesamt 30 Sitzungen wahrgenom- men. Hinzu kam ein Arbeitskreis, der die Anpassung der Satzung an neue gesetzliche Anforderungen vorberei- tet. Dieser Arbeitskreis setzt sich aus Mitgliedern der Vertreterschaft, des Aufsichtsrates und des Vorstandes zusammen. Im Geschäftsjahr 2023 fanden sechs zeit- intensive Arbeitssitzungen statt, wobei letztlich die Vertreterversammlung über Satzungsänderungen zu entscheiden hat.

Ausschussarbeit im Einzelnen:

Der **PRÜFUNGSAUSSCHUSS** wird von Herrn **ALEXANDER BAUM** geleitet, der an dieser Stelle die Tätigkeit des Ausschusses im Geschäftsjahres 2023 skizzieren wird.

Zu Beginn des Jahres 2023 befasste sich der Ausschuss mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2022. Die Prüfung durch den VdW Rheinland Westfalen e.V. umfasste die Genossenschaft, die Tochter GmbH sowie die SPARBAU Stiftung gGmbH. Als Prüfungsschwerpunkte wurden die Abgrenzung von Instandhaltungsaufwendungen und die Aktivierung von Neubau- und Modernisierungskosten definiert.

Ein weiteres Thema im Berichtsjahr war das Kreditport- foliomanagement der Spar- und Bauverein eG. Dem Prüfungsausschuss wurden die Finanzierungs- und

Fälligkeitsstrukturen, die Beleihungsreserven und der Fremdmittelbedarf zum Stichtag 31. Dezember 2022 vorgestellt und erläutert. Das Kreditportfolio wird hinsichtlich auslaufender Darlehen mit Zinsbindungsfristen und Beleihungsreserven überwacht, um frühzeitig Prolongationsangebote der Banken einholen zu können. Gleichzeitig werden die aktuellen Beleihungsausläufe überprüft und angepasst. Viele Grundstücke der Spar- und Bauverein eG sind bereits lastenfrei.

Im Oktober 2023 fand die obligatorische Kassenprüfung statt. Diese Prüfung ist ein Relikt aus früheren Jahren, als in der Sparabteilung täglich Bargeldgeschäfte getätigt wurden. Inzwischen dominiert jedoch der bargeldlose Zahlungsverkehr.

Im Januar 2024 fand eine Inventur der Betriebs- und Geschäftsausstattung statt. Der Prüfungsausschuss wurde regelmäßig über die Prüfungstätigkeit der Internen Revision (Quartalsberichte), über bereits abgeschlossene Prüfungsfelder und auch über noch laufende Prüfungen bzw. unterstützende Maßnahmen bei der Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen informiert.

Der **BAU- UND OFFERTENAUSSCHUSS** wurde ab dem 2. Halbjahr 2023 von Frau **ANGELIKA DREISCHULTE** als Nachfolgerin von Frau Cornelia Schulz geleitet. Frau Dreischulte berichtet an dieser Stelle über die Tätigkeit des Ausschusses im Jahr 2023.

Der Bau- und Offertenausschuss wurde vom Vorstand über die Investitionsplanung 2023 und über den Stand der laufenden und zukünftigen Neubau- und Modernisierungsprojekte informiert. Der Ausschuss befasste sich mit folgenden Themen:

- Neubauprojekt „Ewige Teufe“
- Umbau der ehemaligen Abendrealschule
- Dachaufstockung im Goldschmiedingweg
- Abgeschlossene Großmodernisierungen
- Stand der Großmodernisierungsmaßnahme im Althoffblock
- Heizungseffizienzmaßnahmen

Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss mit der Planung und Umsetzung des Klimapfades, dem Austausch der Gasetagenheizungen in einem Großteil des Wohnungsbestandes durch den Anschluss an das Fernwärmenetz. Ebenso wurden die Auswirkungen von Modernisierungskosten auf die Mietkalkulation und die Neugestaltung der Außenanlagen im Bestand unter Beteiligung der Mieterschaft diskutiert und beraten.

Der **§ 28-GRUNDSATZ-AUSSCHUSS** zur Erarbeitung von Grundsätzen gemäß § 28 der Satzung wird von

Herrn **DR. CLAAS STEENWEG** geleitet, der die Tätigkeit zusammenfasst.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 03. Juli 2023 wurde die Fortführung des § 28-Grundsatz-Ausschusses beschlossen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Grundsätze nach § 28 a („Grundsätze der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung sowie deren Budgetierung“) sowie die Grundsätze nach § 28 b („Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen“) nach intensiven Beratungen erstmals in Form von Leitlinien formuliert und gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. Dabei wurde insbesondere die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung als genossenschaftlicher Förderauftrag näher definiert. Zudem konnten klare Kriterien für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen an die Mitglieder definiert werden, die seit Herbst 2023 die Grundlage für den Vergabeprozess bilden. Seit Oktober 2023 laufen die Beratungen zu den Grundsätzen nach § 28 f („Grundsätze der Wohnungsbewirtschaftung“).

Den Vorsitz im **PERSONALAUSSCHUSS** führt der jeweilige Aufsichtsratsvorsitzende, in diesem Fall Herr **WINFRIED KÖHLER**. Die wesentlichen Themen sind nachfolgend dargestellt.

Der Personalausschuss nimmt die Arbeitgeberfunktion gegenüber den Vorstandsmitgliedern wahr. Im Berichtszeitraum gab es eine Vielzahl von Themen, wie

z. B. die Gültigkeit einer Betriebsvereinbarung über die Gewährung einer Inflationsausgleichsprämie, Fragen der Urlaubsabgeltung und der Personalentwicklung in der Genossenschaft. Darüber hinaus wurden die Vergütungssysteme diskutiert und die Nebentätigkeiten des Vorstandes besprochen.

Der Gesamtaufsichtsrat nahm laufend die Berichte des Vorstandes über seine Arbeit und die Berichte der Wirtschaftsprüfer entgegen. Beschlussfassungen erfolgten zur Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung sowie zu den Budgetplanungen der SPARBAU Stiftung gGmbH. Das Gremium hatte sich weiterhin mit Auflagen der BaFin als Finanzaufsichtsbehörde hinsichtlich der Eignung von Geschäftsführern und Aufsichtsratsmitgliedern zu befassen.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass sich die Mitglieder des Aufsichtsrates kontinuierlich fortbilden. Im Berichtszeitraum fand vom 17. bis zum 18. November 2023 eine Fortbildungsveranstaltung in Münster statt. Die Inhalte der Fortbildung waren die generationsgerechte Quartiersentwicklung, die Kommunikation im Wohnquartier, aber auch viele technische Fragen zum Klimapfad, zur CO₂-Bilanzierung und zur Wärmeplanung.

Insgesamt zeichnete sich im Berichtszeitraum eine problematische Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Hervorzuheben sind insbesondere die steigende Inflation und die damit verbundenen höheren Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Zinsentwicklung.

Es ist kaum möglich, die Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse umfassend darzustellen. Ich hoffe, dass es gelungen ist, einen Eindruck von der Vielfalt der Themen und Aufgaben zu vermitteln, die der Aufsichtsrat verantwortungsvoll wahrnimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 festgestellt und empfiehlt der Vertreterversammlung die Entlastung des Vorstandes.



WINFRIED KÖHLER

Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Vorstands

Liebe Leser:innen, liebe Genossenschaftsmitglieder,

die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geriet im Jahr 2023 in einem weiterhin krisengeprägten Umfeld ins Stocken. So sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 %. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Zwar ließ im Verlauf des Jahres die Inflation nach, und der Anstieg der Lohneinkommen beschleunigte sich im Vergleich zum Vorjahr. Jedoch blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Real betrachtet sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes büßten an Wettbewerbsfähigkeit ein, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren sowie die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt war infolgedessen ein vergleichsweise starker Rückgang der Investitionen in Wohnbauten zu verzeichnen.

Infolge des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 15. November 2023 ist es dem Bund verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen. Es wird erwartet, dass damit verbundene Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die mit dieser Entwicklung einhergehende Verunsicherung im Jahr 2024 zu einer Verringerung der privaten Investitionen und zu einer Schmälerung des Wachstums führen, auch wenn erste Förderprogramme zu Jahresbeginn bereits wieder angelaufen sind.

Darüber hinaus wird die derzeitige konjunkturelle Perspektive von geopolitischen Risiken beeinflusst: Im russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unvorhergesehene Ereignisse auch auf die globale wirtschaftliche Entwicklung auswirken, bspw. mit der Folge steigender Energiepreise.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreichte im Jahr 2023 eine geringe Zunahme um 1,0 %. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die

zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt einen geringen Zuwachs von 0,2 %. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 insgesamt jedoch wieder deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Die Baukonjunktur entwickelte sich im Jahr 2023 aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel rückläufig.

Im Wohnungsbau trafen mehrere abrupte Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen auf ein ungünstiges Finanzierungsumfeld sowie ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Ein Zusammenhang zu den seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachtenden Stornierungsraten im Wohnungsbau wird angenommen. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen in Verbindung mit der Energiekrise und der hohen Inflation zeigte sich der bundesdeutsche Arbeitsmarkt bislang vergleichsweise robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 %.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen in der Stadt Dortmund

Der Dortmunder Wohnungsmarkt war im Laufe des Jahres weiter angespannt. Durch die Zuwanderung vieler Geflüchteter – überwiegend aus der Ukraine, aber auch aus den nordafrikanischen Staaten – entwickelten sich ein sich weiter verringeres Wohnraumangebot und eine sich erhöhende Nachfrage weiter auseinander. Die individuelle Bezahlbarkeit von Wohnraum wurde durch steigende Mieten und Nebenkosten weiter eingeschränkt. Zusätzlich sorgte die Entwicklung der Inflation dafür, dass immer mehr Menschen ihre Lebenshaltungs- und Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln

tragen konnten und auf staatliche Unterstützung angewiesen waren.

Der Wohnungsmarktbericht 2023 der Stadt Dortmund, basierend auf Zahlen des Jahres 2022, gibt Einblicke in die Angebotsmieten. Bei den Angebotsmieten setzten sich die Mietpreissteigerungen im Jahr 2022 mit anhaltender Dynamik fort. Der Median der Mietpreise für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 4,4 % auf 8,26 EUR pro m². Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2021 zunehmend dynamisch um 5,1 % auf 12,09 EUR/m² netto kalt an. Seit einigen Jahren sind auch die Angebotspreise insbesondere bei großen Wohnungen auffällig stark angestiegen.

Der im Februar 2023 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel 2023/2024 weist für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet in Mietpreisspannen ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen aus und setzt damit bedeutende Leitplanken für die Mietpolitik. Der neue Mietspiegel zeigt, dass sich das Mietniveau in Dortmund insgesamt erhöht hat. Gegenüber der Haupterhebung im Jahr 2018 ist die Miete im Durchschnitt um 2,1 % gestiegen. Die Mietpreissteigerungen fallen in Abhängigkeit vom Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage im Detail sehr unterschiedlich aus. Das dem Dortmunder Mietspiegel seit 2002 zugrunde liegende Berechnungsmodell wurde nicht verändert, jedoch wird nun erstmals als

Mittelwert das arithmetische Mittel anstelle des Medians verwendet.

Trotz zunehmend belastender konjunktureller Rahmenbedingungen ist der Dortmunder Arbeitsmarkt weitgehend stabil geblieben. Die Zahl sozialversicherter Beschäftigter stieg zum Vorjahr um 2,1 % auf 262.558 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Stand März 2023). Im Jahresdurchschnitt waren 37.080 Menschen arbeitslos gemeldet, damit stieg die Zahl zum Vorjahr um 2.237 Personen (+6,4 %).

Im Jahresverlauf 2023 entwickelte sich der Arbeitsmarkt verhalten, insbesondere die sonst jahrestypische Herbstbelebung fiel aus. Erst im November (281 Personen) und Dezember (360 Personen) war ein leichter Rückgang der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen.

Der ab Mitte des Jahres 2022 einsetzende Stopp beim Anstieg der Angebotspreise setzte sich auch 2023 fort, mit der Tendenz zu ersten Preisrückgängen. Als wesentlicher Grund für diese Entwicklung sind die Zinswende und die damit verbundenen erschwerten Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb anzunehmen.

Aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, Lieferkettenproblemen und Fachkräftemangel geht die Stadt Dortmund davon aus, dass sich eine deutliche Zurückhaltung bei den Investierenden für die Planung neuer Wohnbauprojekte einstellen wird, verbunden mit einem Rückgang der Bautätigkeit.

Im Bereich der Verwaltungsführung der Stadt Dortmund wurde im März 2023 die Position des Dezernenten für Umwelt, Planen und Wohnen neu besetzt. Eine Neubesetzung der Leitung des Amtes für Stadterneuerung steht für 2024 an. Mit welchen Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftlichen Akteure die personellen Veränderungen verbunden sein werden, bleibt abzuwarten.

Mit der Spitze der Stadtverwaltung wurde weiterhin ein intensiver Austausch im Rahmen der „Runde Wohnungsbau“ gepflegt. Auch wurde weiterhin ein intensiver Kontakt zu den Verwaltungsbereichen mit wohnungswirtschaftlichem Bezug gepflegt, so insbesondere zu den veränderten Rahmenbedingungen für den Bezug von Wohngeld. Aufgrund der starken Nachfrage wurden

die Servicezeiten der kommunalen Wohngeldstelle ausgeweitet.

Der etablierte Klimabeirat begleitet als feste Größe die kommunalen Ziele auf dem Weg zur Klimaneutralität der Stadt Dortmund. Im Berichtsjahr brachten die Arbeitsgruppen des Klimabeirats bereits eine Vielzahl von Vorschlägen zur Abstimmung in den Rat der Stadt Dortmund ein. Der Klimabeirat wird aktiv durch die Genossenschaft begleitet und unterstützt.

Die Genossenschaft stand weiterhin in enger Kooperation mit den lokalen Wohnungsunternehmen. Ein stetiger Kontakt wurde zudem mit relevanten Dienstleistern der Wohnraumbewirtschaftung gepflegt.



FRANZ-BERND GROSSE-WILDE

Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE

Stellvertretender Vorsitzender



MARTIN TROCKELS

Mitglied des Vorstands

Auf einen Blick

Genossenschaft und Tochtergesellschaften

Spar- und Bauverein eG

Angaben in Mio. EUR

	2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	483,2	497,0	521,3	541,0	555,0
Anlagevermögen	432,0	456,3	473,3	487,9	498,0
Geschäftsguthaben	38,3	38,8	38,7	38,2	48,6
Eigenkapital gesamt	93,7	97,4	100,6	104,4	119,4
Spareinlagen/Sparbriefe	92,3	92,2	100,0	98,0	92,7
Umsatzerlöse	61,2	63,0	66,0	68,1	76,3
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	33,2	35,5	34,0	37,8	29,1
Leistungen für Neubautätigkeit	15,8	15,9	6,5	4,6	5,7

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.617	1.619	1.625	1.623	1.619
Eigene Wohnungen	11.660	11.724	11.772	11.782	11.787
Eigene gewerbliche Einheiten	82	81	86	85	85
Garagen zzgl. Stellplätze	2.542	2.711	2.780	2.779	2.777
Zahl der Mitglieder	20.814	21.032	20.981	20.794	20.996
Zahl der Anteile	29.202	29.322	29.020	28.390	37.442
Zahl der Mitarbeiter:innen	126	128	129	137	144
Zahl der Auszubildenden	9	9	7	7	6

Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Angaben in Tsd. EUR

	2019	2020	2021	2022	2023
Leistungen für Modernisierung	0,0	0,0	218,2	6,4	0,0
Leistungen für Instandhaltung	155,3	118,1	130,6	91,2	128,2
SUMME	155,3	118,1	348,8	97,6	128,2

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

SPARBAU Stiftung gGmbH

Angaben in Tsd. EUR

	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	25,0	512,2	257,4	235,7
Eigenkapital	25,0	25,0	25,0	25,0
Geleistete Spenden	0,0	143,4	208,4	287,3

Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2023 liegt mit 5.089.332,40 EUR (Vorjahr 5.711.847,37 EUR) über der Planrechnung.

Geschäftsentwicklung 2019–2023

Angaben in Tsd. EUR

	2019	2020	2021	2022	2023
Umlagenerlöse	16,0	16,7	18,1	18,4	20,0
Sollmieten	45,2	46,3	47,9	49,7	50,9
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
Summe	61,2	63,0	66,0	68,1	76,3

Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen

Nachhaltige Portfoliostrategie

Investitionsübersicht eG 2019–2023

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	2019	2020	2021	2022	2023
Laufende Instandhaltung eG	7.965.403	7.156.599	7.470.356	7.982.710	9.162.871
Wohnungswechsel (inkl. Badmodernisierung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen)	10.013.920	10.891.721	11.871.760	12.866.567	13.331.141
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	295.252	114.341	495.306	200.205	208.260
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Wohnungen)	1.273.668	964.534	673.124	1.868.660	1.471.386
Großmodernisierungen	13.685.852	16.400.516	15.997.861	14.794.285	4.969.974
Summe Instandhaltung + Modernisierung	33.234.095	35.527.711	36.508.407	37.712.427	29.143.632
Neubautätigkeit	15.753.028	15.885.257	6.455.441	4.638.909	5.703.989
INVESTITIONEN INSGESAMT EG	48.987.123	51.412.968	42.963.848	42.351.337	34.847.621

Neubau & Development

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

Folgende Neubaumaßnahmen konnten im Berichtsjahr fortgesetzt, bzw. begonnen werden:

Laufende Neubaumaßnahmen im Jahr 2023

PROJEKT ZILLESTRASSE	
Anzahl Wohnungen	24 freifinanziert 13 öffentlich gefördert
Wohnungstyp	Wohnungen im Mehrfamilienhaus
Anzahl Stellplätze	37
Wohnfläche (m ²)	3.082
Voraussichtliche Bezugfertigkeit	Sommer 2024
Investitionsvolumen gesamt	14.160.000,00 EUR
Sollmieten Wohnungen monatlich netto	30.805,47 EUR
Grundmiete durchschnittlich	11 EUR / 11,30 EUR freifinanziert 6,50 EUR öffentlich gefördert

PROJEKT ADLERSTRASSE	
Anzahl Wohnungen	22
Wohnungstyp	Wohnen in einer ehemaligen denkmalgeschützten Schule
Anzahl Tiefgaragen-/Stellplätze	17
Wohnfläche (m ²)	1.370
Voraussichtliche Bezugfertigkeit	Frühling/Sommer 2025
Investitionsvolumen gesamt	8.800.000,00 EUR
Sollmieten Wohnungen monatlich netto	16.440,96 EUR
Grundmiete durchschnittlich	12,00 EUR

Grundstückswirtschaft

Zum Stichtag 31.12.2023 ergab sich folgender Grundstücksbestand, der keine Veränderungen zum Vorjahr aufweist:

Grundstücksbestandin m²

	per 31.12.2022	per 31.12.2023
Bebaute Grundstücke	1.033.907	1.033.907
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	55.512	55.512
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	234.306	234.306
SUMME	1.324.135	1.324.135

Modernisierung & Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden **4.970 Tsd. EUR** in die **GROßMODERNISIERUNG** von mehr als 23 Bestandsgebäuden investiert. Hinzu kommen rund sieben Sondermaßnahmen, die in verschiedenen Stadtteilen für 1.675 Tsd. EUR (136 Tsd. EUR für Gewerbe und 1.539 Tsd. EUR für Wohngebäude) realisiert worden sind. Insgesamt ist eine Großmodernisierung gestartet, deren Maßnahmenkonzept einerseits die Wohnqualität steigern soll und andererseits nachhaltige Energieeinsparungen ermöglichen soll.

Dortmund-Hostedde

Pücklerweg 9–11, 17–19, 25–27

Im Quartier Bergmanns Wiesen wurden im Geschäftsjahr 2023 die letzten Restarbeiten durchgeführt. Mit Fertigstellung der o.g. Objekte ist die Modernisierung im gesamten Quartier Bergmanns Wiesen abgeschlossen.

Dortmund-Althoffblock

Block III

Sonnenplatz 1–9

Roseggerstraße 25–43

Stuttstraße 2–10

Sonnenstraße 192–208

Im Jahr 2023 wurden die Planung für die Wiederherstellung der Außenanlagen sowie die Zentralisierung der Heizungsanlage forciert. Die Umsetzung beider Maßnahmen ist für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehen.

Dortmund-Althoffblock

Block II

Roseggerstraße 45–59

Althoffstraße 4–10

Neben der Planungsleistung im Althoffblock, Block III haben wir im August 2023 begonnen die ersten Objekte im benachbarten Wohnkarree Block II zu modernisieren. Zusätzlich zu den energetischen Maßnahmen, wie der Erneuerung der Fenster sowie der Keller- und Dachbodendämmung wurden 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. Im kommenden Jahr 2024 werden die Häuser Althoffstraße 4–10 und Roseggerstraße 45–55 modernisieren. Die Modernisierung der zweiten Hälfte des Wohnkarrees (Stuttstraße 1–7, Sonnenstraße 210–230 sowie Althoffstraße 2) ist für das Jahr 2025 vorgesehen. Im letzten Schritt werden die Wiederherstellung der Außenanlagen sowie die Zentralisierung der Heizungsanlage erfolgen. Die Ausführung ist für das Jahr 2026 geplant.

Dortmund-Kirchderne

Goldschmiedingweg 10–12, 13–15

Der Beginn der Maßnahme im Goldschmiedingweg war für das Jahr 2023 vorgesehen. Neben der Bestandsmodernisierung ist die Aufstockung der Gebäude geplant. Aufgrund der ausstehenden Baugenehmigungen für die Aufstockung der Gebäude wird der Baubeginn jedoch auf Anfang 2024 verschoben. Durch die Aufstockung schafft die Genossenschaft in diesem Bauabschnitt acht neue Wohnungen. Die Heizungsanlage wird von Gasetagenheizungen auf eine zentrale Lösung umgerüstet. Vorgesehen ist die Beheizung durch ein BHKW in Kombination mit einer Luftwärmepumpe.

Hauptverwaltung Spar- und Bauverein eG

2023 wurden Restarbeiten im Zuge des Umbaus der Hauptverwaltung in der Kampstraße 51 ausgeführt. Die Bürofläche in der Vermietung, Erdgeschoss Kampstraße 55, wurde vollumfänglich saniert und konnte im Oktober bezogen werden.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG im Berichtsjahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Wohnungsbestand

	Wohnungen/Häuser	Garagen und Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten
Stand 31.12.2022	11.782/1.623	2.779	85
Zugang 2023	6 / 0	7	2
Abgang 2023	1 / 4	9	2
Stand 31.12.2023	11.787 / 1.619	2.777	85
Flächen (m ²) 31.12.2023	756.547,44	37.803,40	20.281,52

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31.12.2023 betrifft mit 9.847 Wohneinheiten (83,5 %) freifinanzierte Wohnungen und mit 1.940 Wohneinheiten (16,5 %) mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Vermietung

Die Vermietungssituation im Berichtsjahr zeichnet sich unverändert durch einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Wartelisten bestehen insbesondere bei innenstadtnahen Altbauwohnungen der Genossenschaft. Die **LEERSTANDSQUOTE** ist mit **0,06 %** bzw. sieben nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag 2023 im Vergleich zum Vorjahr (Leerstandsquote 0,11 % bzw. 13 nicht vermietete Wohnungen) **NOCHMALSGESUNKEN**.

Die Fluktuationsquote belief sich auf 5,71 % bzw. **673 NUTZERWECHSEL** im Jahresverlauf (Vorjahr: Fluktuationsquote von 5,81 % bei 690 Nutzerwechseln). Dies ist ein weiterer Rückgang der Anzahl an Nutzerwechseln im Vergleich zu den Vorjahren. Bei 11 % der Kündigungen (bzw. 77 Nutzerwechseln) handelte es sich um Umzüge innerhalb des genossenschaftseigenen Hausbestands.

Die **DURCHSCHNITTSMIETE** belief sich auf **5,28 EUR** je m² (Vorjahr: 5,15 EUR je m², Werte ohne Berücksichtigung von Tilgungsnachlässen).

Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist weiterhin ein Beleg für die moderate Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem durchschnitt-

lichen Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt. Die Forderungen aus Vermietung i. H. von 232.066,53 EUR liegen nur leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 214.571,49 EUR).

Mit der Einführung des digitalen Mietvertrages im Berichtsjahr 2023 konnte die Optimierung von Geschäftsprozessen auch im Bereich der Vermietung weiter vorangetrieben werden. So führte die zügigere Abwicklung der digitalen Vertragsabschlüsse insbesondere zu einer Zeitersparnis in Verbindung mit einer erhöhten Flexibilität und Mobilität sowie zu einer höheren Kosteneffizienz, Nachvollziehbarkeit und Sicherheit der Prozesse.

Im Berichtsjahr 2023 wurden rd. 80 % der Mietverträge auf digitalem Wege abgewickelt. Die Einführung dieser Möglichkeit traf auf positive Mitgliederreaktionen.

Darüber hinaus wurde in verstärktem Maße die Nutzung von Teams und von Videokonferenzen für den Austausch mit Mitgliedern gefördert.

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.

Das Jahr 2023 wurde durch die positive Entwicklung des Leitzinssatzes geprägt. Trotz Anpassung der Durchschnittsverzinsung im Einlagenbestand führten der weiterhin bestehende Liquiditätsbedarf in der Bevölkerung und die auch im Jahr 2023 noch andauernden Kostensteigerungen zu einer Verringerung des Gesamteinlagenbestandes.

Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein **GESAMTSPARVOLUMEN VON 92.771.567 EUR** (Vorjahr: 98.007.571 EUR). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen erhöhten sich aufgrund der steigenden Zinssätze um 0,61 % auf 1,06 % (0,45 % in 2022).

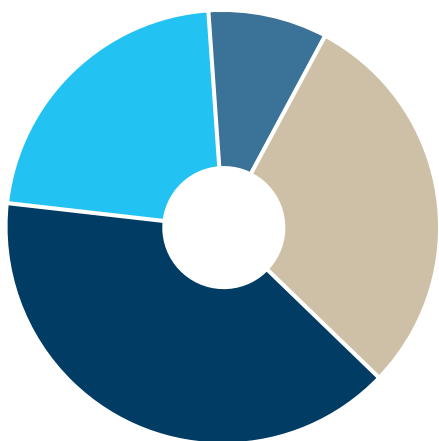
Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt.

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.

Mitgliederverwaltung

Zur Entwicklung der Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2023 zeigt nachfolgendes Diagramm

Altersstruktur der Mitglieder



■ ≥ 29 Jahre	1.727 Mitglieder	8,23 %
■ ≥ 49 Jahre	6.235 Mitglieder	29,70 %
■ ≥ 69 Jahre	8.217 Mitglieder	39,14 %
■ ≤ 70 Jahre	4.817 Mitglieder	22,94 %

Die Anzahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr um 202 auf insgesamt 20.996 gestiegen. Das Durchschnittsalter der Mitglieder lag bei 55,05 Jahren (Vorjahr 54,9 Jahre).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich insbesondere durch die jubiläumsbedingten Mehranteilszeichnungen im Saldo um 11.773.380,52 EUR im

Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 48.617.238,65 EUR erhöht.

Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse

Im Jahr 2023 wurde gezielt weiter in die Digitalisierung und Nachhaltigkeit der Bewirtschaftungsprozesse der Spar- und Bauverein eG investiert. Die Initiative umfasste eine breite Palette von Maßnahmen, die von der Erweiterung der Mobilitätsangebote bis hin zur Optimierung der IT-Prozesseffizienz reichten.

Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität wurden **ELEKTROFAHRZEUG-LADEMÖGLICHKEITEN** und **BIKE-SHARING-OPTIONEN** in den Wohnquartieren ausgebaut. Parallel dazu wurde die digitale Infrastruktur durch Vertragsverhandlungen zum Ausbau von **GLASFASERANSCHLÜSSEN** gestärkt, deren Vollendung bis 2027 geplant ist. Der Austausch aller **RAUCHMELDER** gegen Modelle mit Fernauslesefunktion erhöhte die Sicherheit und Effizienz in der Wartung.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Steigerung der **IT-PROZESSEFFIZIENZ** durch Investitionen in neue Soft- und Hardware, die auf früheren Investitionen aufbauen und die betriebliche Effizienz sowie die Ressourcenschonung fördern. Dazu gehören die Vorbereitung auf die Einführung von **WODIS YUNEO**, die Identifizierung von Potenzialen für den Einsatz generativer KI und die Digitalisierung des Postein- und ausgangs.

Zum 31. Dezember 2023 sind **7.091 NUTZER:INNEN** im **SERVICEPORTAL** registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 14 % zum Vorjahr.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kenngroße	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	2,0 %	2,0 %	1,9 %
Eigenkapitalrentabilität	4,3 %	5,5 %	4,8 %
Cashflow	19.279 Tsd. EUR	18.112 Tsd. EUR	17.168 Tsd. EUR
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnung	5,28 EUR/m²/Monat	5,17 EUR/m ² /Monat	5,00 EUR/m ² /Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,06 %	0,11 %	0,23 %
Fluktuationsquote	5,7 %	5,9 %	6,4 %
Modernisierung/Instandhaltung	34,16 EUR/m²/p.a.	41,85 EUR/m ² /p.a.	44,89 EUR/m ² /p.a.
Eigenkapitalquote	21,1 %	18,8 %	18,8 %

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

Darstellung der Lage

Ertragslage

Auch im Jahr 2023 wurde ein leicht über dem Plan liegender **JAHRESÜBERSCHUSS** in Höhe von **5.089.332,40 EUR** (Vorjahr 5.711.847,37 EUR) erzielt.

Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht weiterhin die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei zugleich hoher Investitionstätigkeit. Den größten Ergebnisbeitrag leistet hierbei die Hausbewirtschaftung. Trotz nur moderater

Mietanpassungen konnte ein Jahresüberschuss erwirtschaftet werden, der sowohl der Wohnwerterhaltung und -verbesserung als auch einer ausreichenden Rücklagendotierung zur Eigenkapitalstärkung dient.

	2023		2022		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
aus der Hausbewirtschaftung	71.217	93,9	70.628	93,7	589
aus Betreuungstätigkeit	9	0,0	9	0,0	0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	199	0,3	385	0,5	-186
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.492	3,3	2.540	3,4	-48
GESAMTLEISTUNG	73.917	97,5	73.562	97,6	355
Andere betriebliche Erträge	1.960	2,5	1.790	2,4	170
BETRIEBSLEISTUNG	75.877	100,0	75.352	100,0	525
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.712	44,4	37.225	49,4	-3.513
Personalaufwand	10.982	14,4	9.646	12,8	1.336
Abschreibungen	13.952	18,4	13.244	17,6	708
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.019	5,3	3.412	4,5	607
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.878	7,8	4.951	6,6	927
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	2.160	2,9	2.156	2,9	4
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	70.703	93,2	70.634	93,8	69
BETRIEBSERGEBNIS	5.174	6,8	4.718	6,2	456

Das mit **5.174 Tsd. EUR** im Vergleich zum Vorjahr (4.718 Tsd. EUR) gestiegene **BETRIEBSERGEBNIS** resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungskosten bei zugleich gestiegenen Personal- und Sachkosten sowie gestiegenen Zinsaufwendungen.

Angesichts der nahezu vorhandenen Vollvermietung sind Erlösschmälerungen aus Vermietung nur von untergeordneter Bedeutung für das Jahresergebnis.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur gliedert sich wie folgt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Vermögensstruktur Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	77	0,1	513	0,1	-436
Sachanlagen	491.416	88,5	480.866	88,9	10.550
Finanzanlagen	6.533	1,2	6.533	1,2	0
	498.026	89,8	487.912	90,2	10.114
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten lang- und mittelfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen	0	0,0	5.534	1,1	-5.534
Forderungen	37	0,0	46	0,0	-9
Bausparguthaben	1.750	0,3	1.733	0,3	17
	1.787	90,1	7.313	1,4	-5.526
kurzfristige Aktiva					
Unfertige Leistungen, Vorräte	21.415	3,9	21.179	3,9	236
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	1.832	0,3	1.887	0,3	-55
Flüssige Mittel	31.864	5,7	22.711	4,2	9.153
	55.140	9,9	45.777	8,4	9.363
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	554.953	100,0	541.002	100,0	13.951

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
KAPITALSTRUKTUR EIGENKAPITAL					
langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	48.617	8,8	36.844	6,8	11.773
Ergebnisrücklagen	67.707	12,2	63.875	11,8	3.832
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	560	0,1	778	0,2	-218
	116.884	21,1	101.497	18,8	15.387
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder u.a.	1.068	0,2	1.389	0,2	-321
Dividende	1.475	0,3	1.506	0,3	-31
	2.543	0,5	2.895	0,5	-352
FREMDKAPITAL					
Langfristig und mittelfristig einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Rückstellungen	12.335	2,2	11.854	2,2	481
Verbindlichkeiten					
Dauerfinanzierungsmittel	293.134	52,8	285.555	52,8	7.579
Spareinlagen/Sparbriefe	77.298	13,9	81.380	15,0	-4.082
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	5.318	1,0	-5.318
Rechnungsabgrenzungsposten	3.205	0,6	3.448	0,6	-243
	385.972	69,5	387.555	71,6	-1.583
kurzfristig					
Rückstellungen	1.788	0,3	1.646	0,3	142
Spareinlagen/Sparbriefe	15.474	2,8	16.628	3,1	-1.154
Erhaltene Anzahlungen	22.321	4,0	20.207	3,7	2.114
übrige Verbindlichkeiten	9.971	1,8	10.574	2,0	-603
	49.554	8,9	49.055	9,1	499
GESAMTKAPITAL	554.953	100,0	541.002	100,0	13.951

Im Vergleich zum Vorjahr ist die **BILANZSUMME** um insgesamt **13.951 Tsd. EUR** gestiegen. In den Aktivposten tragen hier im Wesentlichen die Erhöhung der kurzfristigen flüssigen Mittel und die durch Investitionen in Neubau und Großmodernisierungen bedingte Zunahme der Sachanlagen bei. Die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sowie die Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel bei gleich-

zeitiger Reduzierung des Spareinlagenbestandes erklären die Erhöhung auf der Passivseite. Wir weisen als Besonderheit gegenüber Wohnungsunternehmen ohne Spareinrichtung darauf hin, dass das Sparvolumen von 92.772 Tsd. 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 **19.279 Tsd. EUR** (Vorjahr 18.112 Tsd. EUR). Weiterhin steht ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31.12.2023 von 33.614 Tsd. EUR (Vorjahr 24.445 Tsd. Euro) zur Verfügung. Darüber

hinaus werden kurzfristig liquidierbare Finanzanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 964 Tsd. EUR (Vorjahr 925 Tsd. EUR) gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2024 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Als wesentliches Element der Unternehmensstrategie und der operativen Geschäftsführung wird in der Genossenschaft ein bewusster Umgang mit Risiken gefördert, der sich durch einen transparenten und offenen Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Spar- und Bauverein eG und ihrer Organe auszeichnet.

In der quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Gefährdungspotenziale für die Genossenschaft 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 31.12.2023, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ wurde entsprochen.

Interne Revision

Basierend auf einer unternehmensweiten und risikoorientierten Planung führte die Interne Revision sowohl Prüfungs- als auch Beratungsleistungen in ausgewählten Unternehmensbereichen durch – mit dem Ziel, die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und gegebenenfalls Optimierungspotenziale zur Schaffung von Mehrwerten aufzuzeigen.

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

Compliance-Managementsystem

Unter Compliance Management versteht die Genossenschaft die Gesamtheit aller Maßnahmen, Strukturen und Prozesse, die das rechts- und regelkonforme Verhalten von Organen und MitarbeiterInnen der Spar- und Bauverein eG gewährleisten sollen.

Die Überprüfung der Geschäftsprozesse hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen, aufsichtsrechtlichen und satzungsgemäßen Vorgaben

sowie den vertraglichen und internen Regelungen ergab, dass das etablierte Regelwerk geeignet ist, ein rechts- und regelkonformes Verhalten der Akteure zu gewährleisten und sowohl materielle als auch immaterielle Vermögensschäden für die Spar- und Bauverein eG zu vermeiden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken auf globaler und EU-Ebene

Angesichts der weiterhin bestehenden globalen Konflikte, wie der seit 2022 anhaltende Russische Angriffskrieg auf die Ukraine und der seit Oktober 2023 geführte Krieg zwischen Israel und Hamas im Gaza-Streifen, ist die Funktionsfähigkeit von Lieferketten – verbunden mit Kostensteigerungen für Importe – anhaltend mit Unsicherheiten behaftet. Auch wenn sich die Energieversorgungslage in Europa gegenüber dem vergangenen Jahr deutlich entspannt hat, die Gasspeicher gefüllt sind und durch die beschleunigte Planung und Umsetzung von LNG-Terminals die Unabhängigkeit von russischen Gaslieferungen forciert wurde, so bleiben aufgrund neuer Abhängigkeiten zu anderen Lieferländern weiterhin Unsicherheiten der Energieversorgung bestehen.

Die EU-Taxonomie-Verordnung klassifiziert Wirtschaftstätigkeiten und legt fest, wann diese ökologisch nachhaltig sind. Sie dient somit als Leitlinie für Investoren hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit bei der Finanzierung von Wirtschaftstätigkeiten. Auch wenn die Anforderungen zur Erfüllung der EU-Taxonomie

angesichts einer Umsetzung in Teilschritten für Wohnungsgenossenschaften noch nicht vollumfänglich gelten und viele Umsetzungsfragen zum aktuellen Zeitpunkt noch ungeklärt sind, so spielt die Erfüllung der Anforderungen der EU-Taxonomie auch im genossenschaftlichen Bereich bereits jetzt eine Rolle bei der Bestimmung der Beleihungswerte und bei der Fremdfinanzierung von Immobilienprojekten. Mit zunehmender Tendenz wird es für als nicht nachhaltig eingestufte Projekte schwieriger, Kredite zu erhalten.

Mit Blick auf das politische Geschehen in Europa ist zu beobachten, dass in verschiedenen EU-Staaten Rechtspopulisten und Rechtsextreme politisch erfolgreich sind – teils mit Regierungsbeteiligung. In Deutschland befindet sich die – vom Verfassungsschutz beobachtete – AfD zuletzt im Umfragehoch. Auch vor diesem Hintergrund bleibt das Ergebnis der Wahl des Europaparlamentes im Jahr 2024 abzuwarten, welches für die kommenden Jahre Einfluss auf politische Grundsatzentscheidungen mit Auswirkungen auf nationaler Ebene haben wird.

Risiken auf nationaler Ebene

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes mussten durch die Bundesregierung für den Bundeshaushalt 2024 kurz vor Jahresende 2023 Wege gefunden werden, um fehlende Summen in Milliardenhöhe im Kernhaushalt sowie im Klima- und Transformationsfonds aufzubringen. In Folge der Haushaltssperre und ausgelaufener Bundeshaushaltsmittel wurden mehrere Förderprogramme wie bspw. die BAFA-Abstufung für 2024 ausgesetzt, mit entsprechenden Unsicherheiten für die Immobilien- und Bauwirtschaft. Zwar sind nach verspäteter Verabschiedung des Haushaltes im Februar 2024 einzelne Förderprogramme wieder angelaufen oder deren Wiederaufnahme ist in Planung (KfW Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau KFN, Altersgerecht Umbauen, Genossenschaftliches Wohnen), jedoch verbleibt eine Planungsunsicherheit bezüglich der Verfügbarkeit von Fördermitteln.

Für das Jahr 2024 und die folgenden Jahre ist darüber hinaus ein stetiger Anstieg des nationalen CO₂-Preises für den Verbrauch fossiler Brennstoffe geplant.

Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde im Jahr 2023 zunächst kontrovers diskutiert, und die geplanten Neuregelungen infolgedessen modifiziert, bevor sie im September 2023 mit Wirkung zum 01.01.2024 verabschiedet wurden. Die Umsetzung der Energiewende im Wärmebereich und das anvisierte Ziel einer Treibhausgasneutralität bis 2045 ist mit erheblichen Auswirkungen auf Bestandsmodernisierungen verbunden. Zudem bestehen für die Umsetzung unmittelbare Abhängigkeiten von der Ausgestaltung der kommunalen Wärmeplanung (mit Übergangsfristen für Großstädte bis zum Jahr 2026).

Risiken auf lokaler Ebene

Auf kommunaler Ebene haben der Fortgang der Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung als Teil des Energienutzungsplans sowie der Ausbau der zur Umsetzung benötigten Infrastruktur unmittelbaren Einfluss auf die Maßnahmen- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft, mit entsprechenden Planungsrisiken

(beispielhaft ist hier die Anbindung an die Fernwärme für die innerstädtischen Quartiere der Genossenschaft). Gleichzeitig ist auch der verzögerte Ausbau der lokalen Stromverteilnetze mit Unsicherheiten bei der Planung und Ausgestaltung von Projekten sowie bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Unterstützung der Energiewende in den Quartieren der Genossenschaft (z.B. Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos) verbunden.

Personelle Veränderungen innerhalb der Kommunalverwaltung der Stadt Dortmund können Einfluss auf Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse in Bau- und Modernisierungsprojekten haben. Ob und inwieweit die im März 2023 erfolgte Neubesetzung der Dezernentenstelle für Umwelt, Planen und Wohnen auf Dauer Wirkung zeigt, bleibt abzuwarten.

Finanzielle Risiken

Der seit Mitte 2022 zu verzeichnende Anstieg des Zinsniveaus ist mit tendenziell höheren Kosten für Kreditaufnahmen und damit einer Erhöhung der Gesamtkosten für Bauprojekte verbunden. Verzögerungen durch eine möglicherweise längere Suche nach angemessenen Finanzierungsquellen stellen ein weiteres Projektrisiko dar. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund relevant, dass zur Einhaltung der im Rahmen des Klimapfades der Genossenschaft gesetzten Ziele zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 ein massiver Bedarf an Finanzmitteln besteht. Mit Blick auf die Spareinrichtung der Genossenschaft besteht mit dem Zinsanstieg das Risiko, dass Anlegende geneigt sein können, ihr Geld in andere Finanzprodukte zu verlagern, die eine höhere Rendite bieten.

Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung)

Bei der Realisierung von Maßnahmen in der Genossenschaft ist zu beobachten, dass sich die bereits seit längerem zu konstatierenden Kostensteigerungen nicht durch entsprechende Ertragssteigerungen kompensieren lassen. Bei den Mieteinnahmen sind in diesem Rahmen Realverluste zu verzeichnen.

Infolgedessen steht ein geringeres Budget für die Beseitigung von Instandhaltungsrückständen und für die Umsetzung energetischer Maßnahmen zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass sich dieses Budgetdefizit zukünftig vergrößern wird, wenn nicht gegengesteuert

wird. Da für die Genossenschaft hier nur begrenzte Handlungsspielräume bestehen, sind politische Maßnahmen erforderlich, um die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen für die kommenden Jahre und Jahrzehnte sicherzustellen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Chancen durch lokale Kooperation

Den weiterhin bestehenden Unsicherheiten der Energieversorgung und den erwartbaren Kostensteigerungen in Verbindung mit einer Erhöhung des CO₂-Preises begegnete die Genossenschaft als Teil der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) mit dem Abschluss von Rahmenverträgen für den preisgünstigen Bezug von Gas und Strom mit den örtlichen Versorgern.

Darüber hinaus bestand eine intensive Zusammenarbeit mit dem örtlichen, kommunalen Versorgungsunternehmen DEW21 sowie auch zu anderen Versorgern, um die Anbindung der innerstädtischen Quartiere an das Fernwärmenetz im Rahmen der Umsetzung der Wärmewende voranzutreiben sowie Planungs- und Abstimmungsprozesse zu optimieren und Projektverzögerungen bestmöglich entgegenzuwirken.

Ein permanenter Austausch mit der Stadtverwaltung wurde proaktiv verfolgt, um erwarteten personellen Veränderungen zu begegnen und einen Austausch zu relevanten Themen jeweils frühzeitig an den entsprechenden Stellen einzubringen. Auf Seiten der Stadtverwaltung wird mit den neu geschaffenen Positionen zweier Wohnungsbaukoordinatorinnen zusätzlich ein enger Austausch gefördert und die Interessen der Genossenschaft begleitet. Darüber hinaus wurde im Stab des Oberbürgermeisters eine Stabsstelle für die Wohnungsmarktkoordination eingerichtet.

Um die Verfügbarkeit erforderlicher Handwerksleistungen sicherstellen und die Wertschöpfungskette möglichst lückenlos bedienen zu können, wurde u.a. mit der Auszeichnung des „Besten Generalunternehmers 2022“ der Kontakt zu lokalen Handwerkspartnern weiter forciert.

Betriebswirtschaftliche und politische Chancen

Zur Stärkung der Eigenkapitalquote und damit auch zur Sicherstellung der genossenschaftlichen Finanzierungsmöglichkeiten erfolgte ein Ausbau der Anteilszeichnung im Jahr 2023 auf bis zu 13 Anteile je Genossenschaftsmitglied. Damit konnte zusätzlich ein Betrag von rund 12 Mio. EUR generiert werden mit dem Ergebnis einer Eigenkapitalquote von mehr als 20 %. Zur weiteren Stärkung und auf Grundlage einer weiterhin hohen Nachfrage wird die Anteilszeichnung ab 2024 auf 50 Anteile erweitert.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen der EU-Taxonomie werden weiterhin große Summen in eine nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbestände durch Modernisierung investiert, u.a. auch, um die Beleihungswerte zu verbessern und damit die Sicherstellung von Fremdfinanzierungsmitteln zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung einer Akquirierung von Fördermitteln und zur Durchsetzung der genossenschaftlichen Interessen auf den unterschiedlichen politischen Ebenen

wird auch weiterhin die intensive Verbandsarbeit des VdW Rheinland Westfalen sowie des GdW unterstützt.

Mit dem insgesamt stark unterdurchschnittlichen Mietniveau der Genossenschaft besteht ein Potenzial, um die zu konstatierenden Realverluste bei den Mieteinnahmen abzufedern.

Chancen zur Erreichung der Klimaneutralität

Die Dekarbonisierung der Gebäudebestände wird über den erstellten Klimapfad zur Erreichung einer Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 strategisch abgebildet. Eine kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer Fünfjahresplanung.

Verwaltungsstrukturelle und prozessbedingte Chancen

In der Personalentwicklung erfolgt eine stetige Schärfung der Aufgabenprofile, um die Wertschöpfungskette zu stärken. Neue Mitarbeitende werden entsprechend einem klar definierten Anforderungsprofil eingestellt. Für das bestehende Personal werden zielgerichtete Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Um die Qualität der Arbeitsergebnisse und den Wissenserhalt in sämtlichen Unternehmensbereichen sicherzustellen und ein lückenloses Reporting zu gewährleisten.

Die Absicherung der IT-Infrastruktur wird fortwährend geprüft und entsprechend den Erfordernissen optimiert und ausgebaut.

Prognosebericht

Ganzheitliche Bedeutung des Produktes Wohnen

Die Wohnungswirtschaft weist sowohl im Hinblick auf die demographische und gesellschaftliche Entwicklung als auch auf die Zielsetzungen zur Erreichung einer Klimaneutralität eine große Bedeutung auf und ist daher auf bundes-, landes- und lokalpolitischer Ebene von hoher Relevanz. Durch ein gezieltes Innovationsmanagement, fortlaufend hohe Investitionen in die Wohnungsbestände sowie einen engen Austausch mit allen relevanten Stakeholder:innen und Partner:innen kann die Spar- und Bauverein eG weiterhin eine wichtige Rolle bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher Fragestellungen am Standort Dortmund und Umgebung einnehmen und auch zukünftig erfolgreich sein.

Marktentwicklung und Wachstumsstrategie

Die aktuelle Marktumgebung ist von einer niedrigen Bautätigkeit und einem Nachfrageüberhang geprägt, welcher sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Die Leerstandsquote der Spar- und Bauverein eG erreichte im Jahr 2023 im Vergleich der letzten Jahrzehnte einen historischen Tiefpunkt. Die moderate Expansionsstrategie durch Bestandsarrondierungen und Neubau zielt darauf ab, auch zukünftig weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten, um dem Auftrag der Mitgliederförderung nachzukommen.

Dekarbonisierung und Energieeffizienz

Die angestrebte Dekarbonisierung und die damit verbundenen Investitionen in zukunftsweisende Technologien erfordern verbindliche und verlässliche Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung, um die Transformation der Wohnungsbestände zu bewältigen. Zur Erreichung des Klimapfades bis 2045 müssen Anreize geschaffen werden, die Dekarbonisierung auch sozialverträglich gestalten zu können, um so dem Auftrag der Mitgliederförderung mit bezahlbarem Wohnraum

nachzukommen. Insbesondere müssen Lösungen für Gebäude in geringen Energieeffizienzklassen gefunden werden, um eine wirtschaftlich verträgliche Aufwertung zu ermöglichen.

Finanzielle Stabilität und Risikomanagement

Durch ein vorausschauendes Risikomanagement und eine solide Finanzplanung soll die finanzielle Stabilität der Genossenschaft sichergestellt werden, welche die Basis zur Erreichung der mittelfristigen Ziele der Wirtschaftsplanung ist. Dabei wird ein jeweiliges Jahresergebnis in Höhe von 4,5 Mio. EUR angestrebt. Angenommen werden dabei moderat steigende Nettokaltmieten bei geschätzten Instandhaltungsinvestitionen auf dem Niveau der Vorjahre.

Digitalisierung und Mitgliederbindung

Die Digitalisierung nimmt eine Schlüsselrolle in der Weiterentwicklung der Geschäftsbereiche ein. Mitgliedern kann somit gleichermaßen ein besserer Informationszugang wie eine anwenderfreundliche Prozessqualität geboten werden. Neue IT-Lösungen bieten weiterhin große Potenziale, die Wertschöpfungsprozesse der Genossenschaft zur Zielerreichung positiv weiterzuentwickeln.

In der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft werden alle prognostizierten Entwicklungen in den Blick genommen. Das aktuelle Zahlenwerk sowie die strategische Investitions- und Finanzplanung deuten darauf hin, dass die Genossenschaft trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiterhin erfolgreich am Markt agieren kann.

Bilanz

Bilanz Aktivseite zum 31.12.2023

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	77.153,79	512.801,55
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	77.153,79	512.801,55
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	459.049.061,61	456.543.463,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.703.828,00	9.038.248,19
Grundstücke ohne Bauten	3.738.443,22	3.738.443,22
Technische Anlagen und Maschinen	760,14	2.552,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.587.525,46	894.568,07
Anlagen im Bau	10.434.983,21	8.852.079,84
Bauvorbereitungskosten	2.900.629,98	1.255.525,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	540.900,79
Sachanlagen gesamt	491.415.231,62	480.865.781,20
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.480.375,72	5.480.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	999.250,00	999.250,00
Andere Finanzanlagen	39.198,96	39.198,96
Finanzanlagen gesamt	6.533.324,68	6.533.324,68
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	498.025.710,09	487.911.907,43

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	498.025.710,09	487.911.907,43
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	21.345.151,68	26.554.931,04
Andere Vorräte	69.932,66	157.784,44
Andere Vorräte gesamt	21.415.084,34	26.712.715,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	232.066,53	214.571,49
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	46.271,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.149,60	21.528,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	273.023,47	312.157,03
Sonstige Vermögensgegenstände	1.286.836,55	1.337.888,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	1.869.076,15	1.932.416,86
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.864.081,98	22.711.415,11
Bausparguthaben	1.749.678,21	1.733.118,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	33.613.760,19	24.444.533,71
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	174,80	179,84
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.957,50	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	29.132,30	179,84
BILANZSUMME	554.952.763,07	541.001.753,32

Bilanz Passivseite zum 31.12.2023

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.018.595,34	1.346.329,15
der verbleibenden Mitglieder	48.617.238,65	36.843.858,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	49.452,00	42.900,00
Geschäftsguthaben gesamt¹	49.685.285,99	38.233.087,28
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	17.355.000,00	16.845.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	50.351.943,23	47.029.790,50
Ergebnisrücklagen gesamt	67.706.943,23	63.874.790,50
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	5.089.332,40	5.711.847,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.054.666,20	3.427.923,69
Bilanzgewinn gesamt	2.034.666,20	2.283.923,68
EIGENKAPITAL INSGESAMT	119.426.895,42	104.391.801,46
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.335.897,00	11.853.895,00
Sonstige Rückstellungen	1.788.051,00	1.646.284,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	14.123.948,00	13.500.179,00
ÜBERTRAG	133.550.843,42	117.891.980,46

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	133.550.843,42	117.891.980,46
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289.460.431,01	281.348.125,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.236.119,44	4.514.765,37
Spareinlagen	61.762.898,40	65.042.459,96
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	31.008.668,38	32.965.111,19
Erhaltene Anzahlungen	22.321.123,67	25.525.283,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	369.225,24	436.718,18
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.689,89	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.800.236,61	7.866.114,93
Sonstige Verbindlichkeiten ²	2.225.091,52	1.962.740,35
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	418.196.484,16	419.661.319,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	3.205.435,49	3.448.453,13
BILANZSUMME	554.952.763,07	541.001.753,32

1 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2023: 9,78 EUR (2022: 9.157,63 EUR)

2 Davon Steuern 2023: 287.815,84 EUR (2022: 141.297,99 EUR), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2023: 0,00 EUR (2022: 14.043,74 EUR).

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.–31.12.2023

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a aus der Hausbewirtschaftung	70.893.033,67	67.755.663,82
b aus Betreuungstätigkeit	9.493,44	9.493,44
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.436.689,91	384.691,08
Umsatzerlöse gesamt	76.339.217,02	68.149.848,34
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.913.889,35	2.872.578,45
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.491.504,88	2.540.242,32
Sonstige betriebliche Erträge	2.624.331,28	3.552.459,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.712.301,65	37.224.907,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesamt	33.712.301,65	37.224.907,71
ROHERGEBNIS	42.828.862,18	39.890.220,71
Personalaufwand		
a Löhne und Gehälter	8.703.764,76	7.590.246,05
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ¹	2.777.859,18	2.055.957,67
Personalaufwand gesamt	11.481.623,94	9.646.203,72
Abschreibungen		
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.952.317,27	13.244.250,56
Abschreibungen gesamt	13.952.317,27	13.244.250,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen²	4.728.767,97	4.078.361,63
ÜBERTRAG	12.666.153,00	12.921.404,80

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	12.666.153,00	12.921.404,80
Erträge aus Beteiligungen	0,00	81.347,30
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag ³	179.758,91	217.330,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.404,72	14.984,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	489.770,22	20.464,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen ⁴	6.100.435,10	5.387.568,35
Ergebnis nach Steuern	7.249.651,75	7.867.963,09
Sonstige Steuern	2.160.319,35	2.156.115,72
Jahresüberschuss	5.089.332,40	5.711.847,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.054.666,20	3.427.923,69
BILANZGEWINN	2.034.666,20	2.283.923,68

1 Davon für Altersversorgung 2023: 1.228.447,08 EUR (2022: 595.525,02 EUR)

2 Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2023: 91.475,00 EUR (2022: 91.475,00 EUR)

3 Davon aus verbundenen Unternehmen 2023: 0,00 EUR (2022: 81.347,30 EUR)

4 Davon aus Aufzinsung 2023: 123.742,00 EUR (2022: 389.533,00 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 31.12.2023 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 31.12.2023 beträgt 5.455,4 Tsd. EUR (63,94 %) (Vorjahr 5.455,4 Tsd. EUR (62,96 %)). Der Jahresüberschuss beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR).

Weiterhin ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 25,0 Tsd. EUR (10,6 %). Der Jahresüberschuss beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR).

Beschluss der Mittelverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 5.089.332,40 EUR sowohl einen Betrag in Höhe von 510.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.544.666,20 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.034.666,20 EUR zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.475.195,90 EUR (4 % je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung und einer weiteren Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 559.470,30 EUR zu verwenden.

Nachtragsbericht

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

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An die Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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

falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von

der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes

Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 29. März 2024

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




QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Engbert **Ring**



Wirtschaftsprüfer

Nachruf

Insgesamt schieden durch Tod 237 Mitglieder aus unseren Reihen.

Stellvertretend stellen wir an dieser Stelle heraus:

BURKHARD HABERMANN

langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats

HEINRICH KÜTER

langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung und des Vorstands

DR. MARTIN SPRUNGALA

langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats

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

IMPRESSUM

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

