

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2018

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald

Allgemeine Unternehmensdaten

Gründung:	12. Juni 1897
Rechtsform:	eingetragene Genossenschaft Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wuppertal Nr. 251
Geschäftskreis:	Bereich der Stadt Solingen
Satzung:	entspricht der Mustersatzung des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – Ausgabe Juni 2009 –
Geschäftsanteil:	€ 950,-
Haftsumme je Mitglied:	€ 950,-
Prüfungsverband:	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Geschäftsstelle:	Solingen-Wald, Friedrich-Ebert-Straße 44
Sprechstunden:	Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Telefon:	(02 12) 31 00 34
Telefax:	(02 12) 31 81 24
Internet:	www.walder-bauverein.de
E-Mail:	info@walder-bauverein.de
Bankverbindungen:	Stadt Sparkasse Solingen IBAN: DE67 3425 0000 0000 2004 85

Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Michael Pikzack, Geschäftsführer Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
Aufsichtsrat:	
Vorsitzender:	Dirk Mays, Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender:	Sigrid Kotthaus, Rentnerin Katharina Weber, Rentnerin Susanne Langensiepen, Dipl.-Betriebswirtin Roland Krüger, Betriebswirt Heike Blöckinger-Voigtländer, kfm. Angestellte

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2018

Die Lage der Weltwirtschaft¹

- Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.
- Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.
- Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (USA!) ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Auch im Euroraum ist sie in einigen Ländern leicht expansiv ausgerichtet. Die britische Regierung bleibt trotz Lockerung ihrer Sparpläne insgesamt restriktiv.
- Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.
- Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.
- Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisen in der Türkei und Argentinien könnten zu einem Vertrauensverlust in die Schwellenländer insgesamt führen, die mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen einhergehen könnten.

Die Lage in der Europäischen Union²

- Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.
- Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.
- Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

- Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Damit würde der Hauptfinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75% liegen.
- Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018-2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo wird sich vor dem Hintergrund beschriebener Mehreinnahmen und nochmals leicht rückläufiger Zinsausgaben in 2018 um -0,7% und dann bei -0,9% und -1,0% verringern.
- Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland³

- Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angetrieben wird.
- Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.
- Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.
- Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.
- Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.
- Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.
- Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55% im Vergleich zum BIP sinken.

- Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.
- Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeitige beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.
- Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0%) und Investition (+1,1%), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,7%.⁴

Arbeitsmarkt⁵

- Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 (= - 175.000 gegenüber Dezember 2017)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9% (Dezember 2017: 5,3%)
- Erwerbstätige im November 2018: 45.116.000 (= + 452.000 gegenüber November 2017)

Kapitalmarkt⁶

- Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

Immobilienmarkt Deutschland

- Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.⁷
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.
- Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf

4 Statistisches Bundesamt 2019: Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 – 018/19

5 Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

6 http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html

7 Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Neu- und Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².
- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 Prozent). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.
- Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/qm vorauszahlen und damit nur 4Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/qm.⁸
- Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen-Wald** war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise fiel im Regionalmarkt recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

1. Geschäftsentwicklung (Rückblick)

Schwerpunkt unserer Arbeit bildete, wie in den letzten Jahren auch, der Um- und Ausbau sowie die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Wir haben im vergangenen Jahr wieder ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm abgewickelt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung.

2. Bestandentwicklung

Am 31.12.2018 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	146	471	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	256	1.013	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.722 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 43.391 qm.

3. Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unseres Unternehmens.

In 12 Wohnungen haben wir Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. 4 Wohnungen wurden zusammengelegt.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 855. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 11 Wohnungen, Plattierung und Neueinrichtung von 11 Bädern und 11 Küchen, Installation von 6 Heizungsanlagen und 2 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 10 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 6 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 788 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 12,77 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 30 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2018 16.451 Lohnstunden angefallen. Insgesamt wurden 1.103 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 49
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 128
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 451
Schreinerarbeiten	T€ 70
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 205
Malerarbeiten	T€ 99
Aufzugswartung u. Reparaturen	T€ 41

4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 30 erhöht. Dies ist insbesondere auf den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit, Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreisspiegel sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 4,35 €/qm (Vorjahr: 4,31 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand liegen unverändert bei T€ 180.

Im Geschäftsjahr 2018 gab es insgesamt 73 Wohnungswechsel (Vorjahr 74). Zum Jahresende standen 74 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,3% (Vorjahr 7,5%). Von den Wohnungen standen 38 modernisierungsbedingt leer, 10 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachstwohnungen wegen geplanter Abriss, 3 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 6 Wohnungen werden ab 01.01. oder später vermietet. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich immer schwieriger dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen hielten sich im abgelaufenen Jahr in Grenzen. Es mussten lediglich 2 Wohnungen zwangsgeräumt werden.

Die meisten Probleme innerhalb unserer Hausgemeinschaften konnten unter Einschaltung der Verwaltung zur Zufriedenheit der Beteiligten gelöst werden. Aber leider mussten auch wieder einige Angelegenheiten unserem Anwalt zur weiteren Bearbeitung übergeben werden.

5. Wesentliche Investitionsvorhaben

Da auch für 2019 keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant sind, wird die Modernisierung und Instandhaltung des Althausbestandes auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft bilden.

Unser Bestreben wird auch künftig die kontinuierliche Erhaltung und stete Modernisierung unseres Bestandes sein, denn nur so bleiben wir auch weiterhin auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig.

Für das Wirtschaftsjahr 2019 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 geplant.

Die Finanzierung der o. g. Maßnahmen erfolgt branchenüblich mit Eigen- und Fremdmitteln.

6. Mitgliederversammlung 2018

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 13.06.2018 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2017:

Dividende	€ 66.658,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.489,36
	<u>€ 69.147,40</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schied Frau Langensiepen aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Langensiepen wurde einstimmig wieder gewählt.

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	1
Techn. Geschäftsbereich (davon 8 Regiearbeiter)	9	0
Mitarbeiter insgesamt	13	1

Außerdem werden Reinigungskräfte und ein Hausmeisterehepaar beschäftigt. Bei den Mitarbeitern der technischen Geschäftsbereiche handelt es sich um 1 Elektromeister, 2 Schreiner, 2 Maler, 2 Installateure und 2 Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2018	1.555	Mitglieder mit	1.764 Anteilen
Zugang	66	Mitglieder mit	79 Anteilen
Abgang	- 64	Mitglieder mit	- 68 Anteilen
Stand 31.12.2018	1.557	Mitglieder mit	1.775 Anteilen

Die Haftsumme zum 01.01.2019 beträgt € 1.479.150,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 1.096,23.

9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2017 fand am 13.06.2018 statt.
- b.) Es fanden 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- c.) Es fanden 11 Vorstandssitzungen statt.
- d.) Die Kommissionen wurden zu 2 Sitzungen einberufen.

Der Vorstand dankt allen ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleisteten Dienste.

10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von T€ 170 erwirtschaftet gegenüber T€ 229 in 2017. Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Geschäftsergebnis noch zufrieden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt als positiv zu beurteilen. Die Erwartungen sind weitgehend erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht die schon traditionelle Gewinnausschüttung von 4 % Dividende.

11. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapital	T€	9.760	9.652	9.426	9.289	9.132
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,74	2,4	2,4	2,4	2,0
Eigenkapitalquote	Prozent	30,8	30,7	30,6	30,3	29,6
Cash-Flow	T€	917	936	874	975	927
Sollmieten	T€	3.199	3.169	3.137	3.099	3.058
Leerstandsquote	Prozent	7,3	7,5	6,4	7,1	6,6
Fluktuation	Prozent	7,2	7,3	7,8	8,7	9,0
Nettokaltmiete - gesamt	€/m ² /Monat	4,35	4,31	4,27	4,22	4,17
Instandhaltungskosten	€/m ²	19,80	18,47	20,30	18,92	19,76
Modernisierungskosten	€/m ²	13,88	11,14	13,57	12,72	17,03

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018	2017
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.273	4.199
Andere aktivierte Eigenleistungen	91	63
Gesamtleistung	4.364	4.262
Sonstige Betriebserträge	15	3
Betriebsleistung	4.379	4.265
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.978	1.862
Personalaufwand	876	799
Abschreibungen	662	642
Sonstige betriebliche Aufwendungen	117	114

Zinsaufwand	444	488
Sonstige Steuern	138	122
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.215	4.027
Betriebsergebnis	164	238
Finanzergebnis	-20	-21
Neutrales Ergebnis	26	12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	170	229

13. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung von 4 % Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung, Instandhaltung und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2019 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2018 langfristig angelegten Vermögenswerte in Höhe von T€ 30.045 sind in voller Höhe durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt.

Die Gesamteigenkapitalquote beträgt 30,8%.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

15. Risikomanagement

Ein vereinfachtes Frühwarnsystem nach KonTraG wird eingesetzt. Das bei unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement basiert auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

16. Risiken der künftigen Entwicklung

Für den Bereich der Wohnungsbewirtschaftung muss tendenziell mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Diese Risiken sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt, wirken sich aber nicht bestandsgefährdend aus. Dem Aufsichtsrat wird im Rahmen der Sitzungen regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden.

17. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Die konsequente Fortführung unseres Modernisierungsprogramms sowie unsere schon seit Jahren praktizierte moderate Mietpreispolitik werden, auch bei sich weiter verschärfendem Wettbewerb, zu einer erhöhten Wettbewerbs-

fähigkeit unserer Genossenschaft beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Modernisierungsstrategie und der weiteren Verbesserung der Angebote, die an die Mitgliedschaft gebunden sind (Mitgliedskarte/ Rabattvereinbarungen), ergeben sich weitere Chancen für die künftige Entwicklung.

18. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von durchschnittlich mindestens 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

19. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Haus- und Wohnungsbestand auf Grund seines technischen Zustands auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietpreisspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können. Durch unsere Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung, in einer Größenordnung von jährlich ca. 2,0 Mio. €, wird unsere Marktposition dauerhaft gesichert.

Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit weiterhin hohen Arbeitslosenzahlen, sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen (auch in energetischer Hinsicht) entgegenzuwirken.

Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.

20. Schlussbemerkungen

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 28.03.2019

Der Vorstand

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	Geschäftsjahr (2018)		Vorjahr (2017)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Software		7,00	7,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.949.840,58		29.689.742,47
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01		83.749,01
Technische Anlagen und Maschinen	5,53		5,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.963,69	30.044.563,92	18.435,52
Anlagevermögen insgesamt		30.044.570,92	29.791.944,64
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.148.064,07		1.106.305,33
Andere Vorräte	16.198,28	1.164.262,35	17.357,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.931,01		9.369,67
Sonstige Vermögensgegenstände	25.040,88	34.971,89	21.731,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		405.698,17	232.563,23
Bilanzsumme		31.649.503,33	31.179.271,88

Bilanz zum 31.12.2018

Passiva

	Geschäftsjahr (2018)		Vorjahr (2017)
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.263,55		65.511,03
der verbleibenden Mitglieder	1.681.506,46	1.740.770,01	1.670.968,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.096,23 (2017: € 846,82)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 17.018,34	1.579.959,27		1.562.940,93 (€ 22.905,27)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 85.000,00	5.825.000,00		5.740.000,00 (€ 137.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.489,36	546.188,26	7.951.147,53	543.698,90 (€ 2.232,43)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	170.183,39		229.052,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-102.018,34	68.165,05	-159.905,27
Eigenkapital insgesamt		9.760.082,59	9.652.267,21
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	712.980,00		627.622,00
Sonstige Rückstellungen	53.520,68	766.500,68	55.074,40
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.713.055,18		19.358.251,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.184.621,50		1.152.354,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.538,95		33.014,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129.496,14		240.171,75
Sonstige Verbindlichkeiten	73.208,29	21.122.920,06	60.516,62
Bilanzsumme		31.649.503,33	31.179.271,88



Badgestaltung Deller Straße

Badgestaltung:



Baasmühlenstraße



Baasmühlenstraße



Baasmühlenstraße

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 - 31.12.2018

	Geschäftsjahr (2018)		Vorjahr (2017)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.230.742,98	4.169.053,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.758,74	30.349,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.987,73	62.651,44
Sonstige betriebliche Erträge		40.981,56	14.521,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.978.069,44	1.861.685,67
Rohergebnis		2.426.401,57	2.414.889,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	652.861,78		607.177,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	223.007,24	875.869,02	191.680,11
davon für Altersversorgung: € 80.630,98 (2017: € 59.393,27)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	661.753,01		642.151,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	117.042,79	778.795,80	114.460,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,68	0,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		463.898,81	508.263,80
davon für Aufzinsung: € 20.699,00 (2017: € 21.756,00)			
Ergebnis nach Steuern		307.838,62	351.157,10
Sonstige Steuern		137.655,23	122.104,43
Jahresüberschuss		170.183,39	229.052,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-102.018,34	-159.905,27
Bilanzgewinn		68.165,05	69.147,40

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Spar- und Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen-Wald und ist im Genossenschaftsregister 251 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Spar- und Bauverein eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen, immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen.

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Kosten für die Modernisierung wurden nur in dem Umfang aktiviert, als sie eine Erweiterung und eine wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen.

Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen wurden mit 6 % der Herstellungskosten aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchungsmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2016 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden.

Für das Werkstattgebäude und die Garagen wird von wirtschaftlichen Gesamtnutzungszeiträumen von 20 Jahren ausgegangen. Grundstücke ohne Bauten sind mit Anschaffungskosten bewertet.

Maschinen werden mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20 bis 25% jährlich abgeschrieben, ab 2005 angeschaffte EDV-Hardware mit 33%, geringwertige Gegenstände –im Wert bis zu € 150,00 zuzüglich Mehrwertsteuer- werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von mehr als € 150,00 bis zu € 1.000,00 werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen. Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Vorräte

Vorräte werden zu Durchschnittspreisen bewertet.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 3,21% zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.148 (Vorjahr T€ 1.106) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten € 450,00 mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 97.665,00. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.713 <i>19.358</i>	924 <i>903</i>	18.789 <i>18.455</i>	3.869 <i>3.597</i>	14.921 <i>14.858</i>	19.713 <i>19.358</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0 <i>0</i>	0 <i>0</i>					<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.185 <i>1.152</i>	1.185 <i>1.152</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23 <i>33</i>	23 <i>33</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129 <i>240</i>	129 <i>240</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	73 <i>61</i>	73 <i>61</i>					
Gesamtbetrag	21.123	2.334	18.789	3.869	14.921	19.713	GPR
	<i>20.844</i>	<i>2.389</i>	<i>18.455</i>	<i>3.597</i>	<i>14.858</i>	<i>19.358</i>	<i>GPR</i>

GPR=Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.555
Korrekturen	-1
Zugang 2018	66
Abgang 2018	-63

Ende 2018 **1.557**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 3.277,46.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 1.900,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2018 auf € 1.479.150,00.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	8	0
	12	1

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
 Sigrid Kotthaus, stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
 Katharina Weber (Rentnerin)
 Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)
 Roland Krüger (Betriebswirt VWA)
 Heike Blöckinger-Voigtländer (Kfm. Angestellte)

Mitglieder des Vorstandes

Michael Pikzack (Geschäftsführer)
 Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)
 Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates oder Vorstands.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 und 285 HGB in Höhe von € 2.740.400,00 mit grundbuchlicher Eintragung.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vier Contractingverträgen von jährlich T€ 423 für eine Gesamtvertragslaufzeit von 20 Jahren, die nicht in der Bilanz vermerkt sind. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 170**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von T€ 17 in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung T€ 85 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **T€ 68** wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.670.018,95	€ 66.800,76
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.364,29
Gesamt	€ 68.165,05

Solingen-Wald, 29.03.2019

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Die Geschäftsführung durch den Vorstand wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Dies erfolgte durch die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates und auch im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Über alle gefassten Beschlüsse liegen ordnungsgemäße Protokolle vor.

Die aus vier Aufsichtsratsmitgliedern bestehende Prüfungskommission hat 2018 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2018 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2018 stellt alle wesentlichen Geschäftsvorfälle richtig dar und findet die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

1. Den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss 2018 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 26.04.2019

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.902,23 €	0,00 €	0,00 €

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.873.531,63 €	911.365,75 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01 €	0,00 €	0,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.053,39 €	3.013,54 €	0,00 €
	45.348.655,51 €	914.379,29 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	45.388.557,74 €	914.379,29 €	0,00 €

Solingen-Wald, 31.12.2018

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	0,00 €

0,00 €	15.835.056,80 €	29.949.840,58 €	651.267,64 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	83.749,01 €	0,00 €
0,00 €	12.314,46 €	5,53 €	0,00 €
0,00 €	205.103,24 €	10.963,69 €	10.485,37 €
0,00 €	16.218.470,88 €	30.044.563,92 €	661.753,01 €
0,00 €	16.258.366,11 €	30.044.570,92 €	661.753,01 €



Spar- und Bauverein eG
Solingen-Wald
Friedrich-Ebert-Straße 44
42719 Solingen
Telefon (02 12) 31 00 34
Telefax (02 12) 31 81 24
E-Mail: info@walder-bauverein.de