

WALDER BAUVEREIN



*gut und
sicher wohnen*

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2009

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 Wohnungswirtschaft 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:	walder-bauverein@arcor.de
Bankverbindungen:	Stadt Sparkasse Solingen 200 485 BLZ 342 500 00

Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Michael Pikzack, Geschäftsführer Hans-Peter Kunz, kfm. Angestellter Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
Aufsichtsrat:	
Vorsitzender:	Dirk Mays, Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender:	Willi Wolf, Rentner Katharina Weber, Steuerberaterin P. Laufenburg, Rentner Sigrid Graf, techn. Angestellte Horst-Jürgern Fiedler, Rentner

L A G E B E R I C H T für das Geschäftsjahr 2009

Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

WELTWIRTSCHAFT

- Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin.
- Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.
- Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden.
- Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird, insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten, erwartet.

EURO-RAUM

- Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert.
- Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des BIP um 0,7% zu rechnen.

Daten (2009 vorläufig/2010 geschätzt)	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,6 %	+ 0,6%	- 3,9%	+ 0,7%
Verbraucherpreise	+ 2,1 %	+ 3,3%	+ 0,3%	+ 0,8%
Arbeitslosenquote	7,4%	7,4%	9,2%	10,5%

DEUTSCHLAND

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau.
- Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen
- Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt.
- Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden.
- Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

Daten (preisbereinigt)	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt	+2,5%	+1,3%	-5,0%
Private Konsumausgaben	-0,3%	+0,4%	+0,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+2,1%	+2,7%
Ausrüstungsinvestitionen	+11,0%	+3,3%	-20,0%
Bauinvestitionen	0,0%	+2,6%	-0,7%

ARBEITSMARKT

- Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt.
- Arbeitslose im Dezember 2009: 3.276.000 (= + 174.000 gegenüber Dezember 2008)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2009: 7,8% (Dezember 2008: 7,4%)
- Erwerbstätige im Dezember 2009: 40,416 Mio. (= -0,3% gegenüber Vorjahresmonat)
- Die Prognosen für 2010 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

KAPITALMARKT

- Im Verlauf des Jahres 2009 waren z. T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z.B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36% auf 4,37%. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 5,45% auf 4,29% zu verzeichnen.
- Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell noch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch nicht die Rede sein kann.
- Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass den Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen, wodurch weitere Eigenkapitalverluste absehbar sind. Absehbare höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten werden zusätzlich zu einer restriktiveren Kreditvergabe führen.

BAUWIRTSCHAFT

- Die Umsätze im Bauhauptgewerbe gingen nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7% auf 81,6 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1% und im Wirtschaftsbau um 12,1% zurückgingen, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4% erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet.
- Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 mit 689.000 und damit erstmals unter 700.000 geschätzt.

IMMOBILIENMARKT

- Die Immobilienaktien konnten sich dem gegenüber 2008 leicht erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2009 um rd. 17% gegenüber dem Endstand 2008.
- Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8% weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht.
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2008 4,62 €/m², in den alten Bundesländern 4,72 €/m² und in den neuen Bundesländern 4,45 €/m².
- Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen** war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen starken Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise fiel im Regionalmarkt recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche 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.

Planmäßig haben wir unser Kanalsanierungsprogramm weitergeführt. Der § 61a LWG schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen eine Dichtigkeitsprüfung bis zum 31.12.2015 durchzuführen ist. Die Sanierungsarbeiten für den Siedlungsbereich Deller/Fuhrstraße (Gesamtkosten ca. T€430) werden mit Mitteln aus dem Investitionsprogramm Abwasser NRW in Höhe von ca. T€129 bezuschusst.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2009 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	145	477	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	255	1.019	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.609,40 m².

Die Fläche der unbebauten Grundstücke beträgt zum Jahresende 53.191m².

3. Bestandserhaltung/Modernisierung

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

Im wesentlichen seien folgende Maßnahmen genannt:

- Gassammelheizungen: Bruckner Str. 76
- Kanalsanierungen: Mittelgönrather Str. 8 – 12a, Frankenstr. 41,
Deller Str. 85 – 89 u. Friedrich-Ebert-Str. 40 – 48

Außerdem haben wir in 24 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o.g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 1.263. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

- Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 18 Wohnungen,
- Plattierung und Neueinrichtung von 18 Bädern und 16 Küchen,
- Installation von 13 Heizungsanlagen,
- Einbau von neuen Innentüren in 19 Wohnungen,
- Erneuerung der Korridortüren in 13 Wohnungen.

Außerdem wurden 2 Treppenhäuser komplett renoviert.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€714 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von €11,58 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T €99 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2009 14.829 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.581 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

• Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 20
• Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 178
• Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 350
• Schreinerarbeiten	T€ 113
• Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 239
• Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T€ 117

4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um € 57.917,11 erhöht. Dies ist insbesondere auf den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit, Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreis- spiegel sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 3,79 €/m² (Vorjahr: 3,71€/m²). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von € 75.861,60 auf € 75.876,48 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2009 gab es insgesamt 70 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 32 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,1% (Vorjahr 3,3%). Von den Wohnungen standen 8 modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 6 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich nach wie vor schwierig dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen. In Absprache mit dem Stadtdienst Wohnen werden wir auch weiterhin bei längerfristig leer stehenden Wohnungen Freistellungen beantragen.

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

Einige 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 2010 keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant sind, wird die Modernisierung und Instandhaltung des Althausbestandes auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft bilden.

Die in den letzten Jahren begonnenen Kanalinspektionen werden fortgesetzt. In Zusammenarbeit mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Solingen soll zunächst der Schwerpunkt auf die Siedlungsbereiche gelegt werden, in denen umfangreiche Wohnungsbausanierungen durchgeführt wurden bzw. werden, da hier ohnehin Erneuerungsmaßnahmen stattfinden müssen.

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 und können unsere Leerstandsquote auf solch niedrigem Niveau wie bisher halten. Nähere Einzelheiten zu den Leerständen sind unter dem Punkt 4 Vermietungen erläutert.

Für das Wirtschaftsjahr 2010 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.000 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 900 geplant.

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

6. Mitgliederversammlung 2009

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 17.06.2009 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2008:

Dividende	€ 69.407,90
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.026,27
	<u>€ 71.434,17</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden die Aufsichtsratsmitglieder Frau Weber und die Herren Fiedler und Laufenburg aus dem Aufsichtsrat aus. Die Kandidaten wurden einstimmig wiedergewählt.

Außerdem wurde eine neue Satzung beschlossen.

7. Verwaltung und Betrieb

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	1	
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	9	0
Mitarbeiter insgesamt	12	2

Außerdem werden Reinigungskräfte und ein Hausmeisterehepaar beschäftigt. Bei den Mitarbeitern der technischen Geschäftsbereiche handelt es sich um 1 Bautechniker, 1 Heizungs-, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, 1 Schreiner sowie um je 2 Anstreicher, Installateure und 2 Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2009	1.690	Mitglieder mit	1.846	Anteilen
Zugang	63	Mitglieder mit	65	Anteilen
Abgang	- 78	Mitglieder mit	- 78	Anteilen
Stand 31.12.2009	1.675	Mitglieder mit	1.833	Anteilen.

Die Haftsumme beträgt € 1.591.250,00

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 785,23.

9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2008 fand am 17.06.2009 statt.
- b.) Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- c.) Es fanden 13 Vorstandssitzungen statt.
- d.) Die Kommissionen wurden zu 3 Sitzungen einberufen.

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

10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2009 ein Jahresergebnis von T€80 erwirtschaftet gegenüber T€90 in 2008. Das Jahresergebnis hat sich um T€10 verschlechtert. 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)

		2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapital	T €	8.679	8.662	8.646	8.623	8.634
Eigenkapitalrendite	Prozent	0,9	1,0	1,6	1,0	2,6
Eigenkapitalquote	Prozent	30,4	31,5	34,3	39,4	40,6
Cash-Flow	T €	628	627	651	577	753
Sollmieten	T €	2.801	2.743	2.940	2.889	2.836
Leerstandsquote	Prozent	3,1	3,3	3,8	3,5	2,6
Fluktuation	Prozent	6,9	8,1	7,5	7,4	8,0
Nettokaltmiete – gesamt	€/m² Monat	3,79	3,71	3,99	3,93	3,86
Instandhaltungskosten	€/m²	17,73	19,37	20,11	19,00	20,34

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2009	2008
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	3.805	3.709
Andere aktivierte Eigenleistungen	103	153
Gesamtleistung	3.908	3.862
Sonstige Betriebserträge	15	11
Betriebsleistung	3.923	3.873
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.717	1.773
Personalaufwand	775	728
Abschreibungen	529	526
Sonstige betriebliche Aufwendungen	128	128
Zinsaufwand	610	549
Sonstige Steuern	100	100
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.859	3.804
Betriebsergebnis	64	69
Finanzergebnis	4	6
Neutrales Ergebnis	12	15
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	<u>80</u>	<u>90</u>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

13. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 2009 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2010 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2009 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 201 (Vorjahr T€ 575) durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich entspricht dem Bedarf im kurzfristigen Bereich. Der Bedarf an liquiden Mitteln ist durch den voraussichtlichen Überschuss laut Wirtschaftsplan 2010 (T€ 110) sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 30,4% (Vorjahr 31,5%).

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 Wettbewerbsfähigkeit 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 überwiegend 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 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 2009 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 22.04.2010

Der Vorstand:

Michael Pikzack, *Geschäftsführer*
Hans-Peter Kunz, *kfm. Angestellter*
Gerhild Güssen, *kfm. Angestellte*

Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva

	Geschäftsjahr (2009)		Vorjahr (2008)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.801,00		7.024,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.600.086,07		25.855.881,85
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	872.706,51		871.516,51
Technische Anlagen und Maschinen	4,53		4,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.524,41		7.762,56
	<u>27.478.326,63</u>		<u></u>
Anlagevermögen insgesamt	27.480.127,63		26.742.194,56
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	740.102,99		719.901,17
Andere Vorräte	20.274,37		19.501,32
Geleistete Anzahlungen	94.976,91		0,00
	<u>855.354,27</u>		<u></u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.780,35		9.929,21
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.370,54</u>	24.150,89	<u>2.024,64</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		172.762,38	43.341,03
Bilanzsumme	28.532.395,17		27.536.891,93

Bilanz zum 31.12.2009

Passiva

	Geschäftsjahr (2009)		Vorjahr (2008)	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäfts-				
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.717,86		49.429,19	
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.738.091,75</u>	1.799.809,61	<u>1.751.123,81</u>	
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile € 785,23				
(2008: € 1.829,00)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.417.855,64		1.409.852,17	
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 8.003,47			(9.048,24)	
Bauerneuerungsrücklage	4.995.000,00		4.995.000,00	
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 0,00			(10.000,00)	
Andere Ergebnisrücklagen	526.585,37		524.559,10	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr ein-				
gestellt € 2.026,27	<u> </u>	6.939.441,01	<u> </u>	(3.572,53)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	80.034,74		90.482,41	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>- 8.003,47</u>	72.031,27	<u>- 19.048,24</u>	
Eigenkapital insgesamt		8.811.281,89		8.801.398,44
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und				
ähnliche Verpflichtungen	296.610,00		277.132,00	
Sonstige Rückstellungen	<u>46.673,52</u>	343.283,52	<u>45.369,08</u>	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	18.112.151,46		17.001.926,04	
Verbindlichkeiten gegenüber				
anderen Kreditgebern	262.472,69		275.462,58	
Erhaltene Anzahlungen	815.798,94		827.776,18	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.402,04		10.949,11	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen				
und Leistungen	141.372,05		274.947,34	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>35.632,58</u>	19.377.829,76	<u>21.931,16</u>	
Bilanzsumme		28.532.395,17		27.536.891,93



Bad Bruckner Str. 74 vor Umbau



Bad Bruckner Str. 74 nach Umbau



Dusche Bruckner Str. 74 nach Umbau



Gaszentralheizung Bruckner Str. 74

Gewinn- und Verlustrechnung vom

01.01.2009 – 31.12.2009

	Geschäftsjahr (2009)	Vorjahr (2008)	
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.784.664,69	3.445.316,81	
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen	20.201,82	263.429,04	
Andere aktivierte Eigenleistungen	102.951,33	153.521,58	
Sonstige betriebliche Erträge	26.719,99	26.854,63	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.717.326,21	1.772.848,33	
Rohergebnis	2.217.211,62	2.116.273,73	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	604.528,09	576.947,34	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>170.671,35</u>	775.199,44	<u>151.470,21</u>
davon für Altersversorgung € 42.392,64 (2008: € 32.062,96)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	528.862,75	525.992,12	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>127.699,41</u>	656.562,16	<u>127.944,95</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.258,63	5.819,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>609.613,61</u>	<u>549.097,92</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		180.095,04	190.640,95
Sonstige Steuern	<u>100.060,30</u>	100.060,30	100.158,54
Jahresüberschuss		80.034,74	90.482,41
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>- 8.003,47</u>	<u>- 19.048,24</u>
Bilanzgewinn		72.031,27	71.434,17

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten-Verfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 wurden nach den, auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., herausgegebenen Anwendungsschemata für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2008 keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

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.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 20% linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. 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.

Alt- und Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten, einschließlich zu den Wirtschaftseinheiten gehörende Garagen, wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren, planmäßig linear abgeschrieben. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer von Gebäuden verlängert. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Grundstücken mit anderen Bauten wurde die Abschreibung planmäßig nach Maßgabe der Restnutzungsdauer bemessen.

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

Maschinen werden mit 20% jährlich abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20% 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.

Vorräte

Vorräte werden zu Durchschnittspreisen bewertet.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt und zum 31.12.2009 angepasst worden.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des vierten bis zwölften Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie sonstige Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 740.102,99) enthalten.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

• Rückstellung für Prüfungskosten	T€ 15
• Rückstellung für Steuerberatsungskosten	T€ 4
• Rückstellung für Generalversammlung	T€ 4
• Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€ 11
• Rückstellung für Berufsgen.- Beiträge	T€ 5
• Rückstellung für Jubiläen	T€ 3
• Rückstellung für Kosten Jahresabschluss	T€ 5

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Vorjahreszahlen in ()	€	€
Forderungen aus Vermietung	15.780,35 (9.929,21)	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	8.370,54 (2.024,64)	450,00 (0,00)
Gesamtbetrag	24.150,89 (11.953,85)	450,00 (0,00)

II. 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.

D. Sonstige Angaben

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€ 354 für eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren, die nicht in der Bilanz vermerkt sind. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Erläuterung zu Contracting:

Contracting ist ein Dienstleistungskonzept, das darauf abzielt, die Effizienz bei der Energieerzeugung, -umwandlung und -nutzung zu verbessern. Dabei ist es Aufgabe des Contractors eine vorgegebene Energiedienstleistung wirtschaftlich optimal bereitzustellen. Unsere Contracting-Maßnahmen umfassen sowohl Neuanlagen als auch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen; diese Maßnahmen werden durch einen außenstehenden Investor – den Contractor (MVV Energiedienstleistungen GmbH Solingen) – getätigt, der die Planung, Finanzierung, Bauausführung und den laufenden Betrieb des Investitionsprojektes übernimmt. Unsere Genossenschaft erspart sich dadurch die Erbringung der Gesamtinvestitionssumme, da die Kosten über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren verteilt werden.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Auszubildende	1	
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	13	2
Mitgliederbewegung	Anfang 2009	1.690
	Zugang 2009	63
	Abgang 2009	– 78
	Ende 2009	1.675

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

- haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 13.032,06
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 13.750,00
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.591.250,00

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29 · 40211 Düsseldorf.

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Peter Kunz (kfm. Angestellter)
Michael Pikzack (Geschäftsführer)
Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Willi Wolf, stellv. Vorsitzender (Rentner)
Katharina Weber (Steuerberaterin)
Paul Laufenburg (Rentner)
Sigrid Graf (Rentnerin)
Horst-Jürgen Fiedler, (Rentner)

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00% Dividende von € 1.751.123,81	€	70.044,94
Zuweisung zur freien Rücklage	€	1.986,33
	€	71.434,17

Solingen-Wald, 22.04.2009

Der Vorstand: Pikzack, Kunz, Güsgen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2009 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 2009 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2009 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2009 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 2009 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 22.04.2010

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeiten zum 31.12.2009	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.112.151,46 17.001.926,04	695.922,99 1.933.690,62	2.519.545,25 7.952.546,28	14.896.683,22 13.115.689,14	18.112.151,46 17.001.926,04	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	262.472,69 275.462,58	85.505,66 84.691,49	64.429,55 60.628,63	112.537,48 130.142,46	262.472,69 275.462,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	815.798,94 827.776,18	815.798,94 827.776,18				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.402,04 10.949,11	10.402,04 10.949,11				
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	141.372,05 274.947,34	141.372,05 274.947,34				
Sonstige Verbindlichkeiten	35.632,58 21.931,16	35.632,58 21.931,16				
Gesamtbetrag	19.377.829,76	1.784.634,26	2.583.974,80	15.009.220,70	18.374.624,15	GPR
	18.412.992,41	3.153.985,90	2.013.174,91	13.245.831,60	17.277.388,62	GPR

GPR=Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen sind *kursiv* dargestellt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	€ 29.982,11	€ 0,00	€ 0,00
Sachanlagen			
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 35.503.980,95	€ 1.263.472,35	€ 0,00
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€ 166.001,49	€ 0,00	€ 0,00
Grundstücke ohne Bauten	€ 871.516,51	€ 1.190,00	€ 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	€ 10.197,13	€ 0,00	€ 0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 169.632,78	€ 2.134,47	€ 10.317,87
	€ 36.721.328,86	€ 1.266.796,82	€ 10.317,87
Anlagevermögen insgesamt	€ 36.751.310,97	€ 1.266.796,82	€ 10.317,87

Solingen-Wald, 31.12.2009

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€ 28.181,11	€ 1.801,00	€ 5.223,00
	€ 10.167.367,23	€ 26.600.086,07	€ 519.268,13
	€ 165.996,38	€ 5,11	€ 0,00
	€ 0,00	€ 872.706,51	€ 0,00
	€ 10.192,60	€ 4,53	€ 0,00
	€ 155.924,97	€ 5.524,41	€ 4.371,62
	€ 10.499.481,18	€ 27.478.326,63	€ 523.639,75
	<u>€ 10.527.662,29</u>	<u>€ 27.480.127,63</u>	<u>€ 528.862,75</u>



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: walder-bauverein@arcor.de