

WALDER BAUVEREIN


*gut und
sicher wohnen*

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2015

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 Graf, Rentnerin Katharina Weber, Rentnerin Susanne Langensiepen, Dipl.-Betriebswirtin Roland Krüger, Betriebswirt

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2015

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: Der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.
- In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien, sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, und Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

EURO-Raum²

- Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.
- Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015
2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.
- Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

Arbeitsmarkt⁴

- Arbeitslose im Dezember 2015: 2.681.000 (= - 83.000 gegenüber Dezember 2014)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2015: 6,1% (Dezember 2014: 6,4%)
- Erwerbstätige im November 2015: 43.442.000 (= + 0,88% gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5% aus.

Kapitalmarkt⁵

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Immobilienmarkt

- Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁶
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5%. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.⁷
- 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.

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

4 www.destatis.de

5 http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

6 www.destatis.de

7 GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

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. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2015 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	146	474	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	256	1.016	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigengenutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.674 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 43.758 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 1.757 qm von unserem Erschließungsgebiet „Im Heiderbusch“ verkauft werden.

3. Bestandserhaltung/Modernisierung

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

Im Wesentlichen seien folgende Maßnahmen genannt:

Dachsanierungen: Rubensstr. 3-5

Fassadensanierungen: Rubensstr. 3-5

Außerdem haben wir in 20 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 784. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 12 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 16 Bädern und 15 Küchen,

Installation von 8 Heizungsanlagen und 2 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 11 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 4 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 794 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 12,87 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 57 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2015 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.017 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen T€ 160

Elektroinstallationen und Reparaturen T€ 95

Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 349
Schreinerarbeiten	T€ 86
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 149
Sonstige Umbauarbeiten	T€ 169

4. **Mietentwicklung/Vermietungen**

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 41 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 4,22 €/qm (Vorjahr: 4,17 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 173 auf T€ 183 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2015 gab es insgesamt 88 Wohnungswechsel (Vorjahr 91). Zum Jahresende standen 72 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,1% (Vorjahr 6,6%). Von den Wohnungen standen 36 modernisierungsbedingt leer, 7 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 16 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 5 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 8 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. 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 lediglich 3 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 2016 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 2016 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 700 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 750 geplant.

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

6. **Mitgliederversammlung 2015**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 23.06.2015 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2014:

Dividende	€ 67.376,70
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.988,84
	<u>€ 70.365,54</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Langensiepen und Frau Weber aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Kandidatinnen wurden einstimmig wieder gewählt.

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	1
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	8	0
<hr/>		
Mitarbeiter insgesamt	11	1

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

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2015	1.607	Mitglieder mit	1.784	Anteilen
Zugang	82	Mitglieder mit	113	Anteilen
Abgang	-106	Mitglieder mit	- 110	Anteilen
<hr/>				
Stand 31.12.2015	1.583	Mitglieder mit	1.787	Anteilen

Die Haftsumme zum 01.01.2016 beträgt € 1.503.850,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 2.106,48.

9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2014 fand am 23.06.2015 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 2015 einen Jahresüberschuss von T€ 221 erwirtschaftet gegenüber T€ 178 in 2014. 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)

		2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapital	T€	9.289	9.132	9.017	8.868	8.846
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,4	2,0	1,9	1,0	1,4
Eigenkapitalquote	Prozent	30,3	29,6	29,4	29,7	30,1
Cash-Flow	T€	975	927	870	788	731
Sollmieten	T€	3.099	3.058	3.001	2.952	2.904
Leerstandsquote	Prozent	7,1	6,6	6,5	6,2	6,5
Fluktuation	Prozent	8,7	9,0	7,8	9,5	9,8
Nettokaltmiete - gesamt	€/m ² /Monat	4,22	4,17	4,09	4,03	3,94
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,92	19,76	19,37	18,06	20,30
Modernisierungskosten	€/m ²	12,72	17,03	18,01	22,28	16,72

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.095	4.034
Andere aktivierte Eigenleistungen	80	112
Gesamtleistung	4.175	4.146
Sonstige Betriebserträge	9	7
Betriebsleistung	4.184	4.153
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.861	1.897
Personalaufwand	720	760
Abschreibungen	719	699
Sonstige betriebliche Aufwendungen	104	117
Zinsaufwand	578	611
Sonstige Steuern	121	121
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.103	4.205
Betriebsergebnis	81	-52
Finanzergebnis	-20	-20
Neutrales Ergebnis	160	250
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	221	178

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 2015 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2016 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2015 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 338 (Vorjahr T€ 221) 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 2016 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 30,3% (Vorjahr 29,6%).

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 Wohnungsl Leerstände 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/ Rabatvereinbarungen), 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 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 2015 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 18.03.2016

Der Vorstand:

Michael Pikzack (Geschäftsführer)

Gerhild Güsgen (Kfm. Angestellte)

Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)

Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva

	Geschäftsjahr (2015)	€	Vorjahr (2014)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Software		2.435,36	3.651,04
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.169.685,68		29.082.701,68
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	127.141,53		333.975,92
Technische Anlagen und Maschinen	499,87		924,44
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.316,23	29.333.648,42	42.055,13
Anlagevermögen insgesamt		29.336.083,78	29.463.313,32
Umlaufvermögen			
Anderer Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.073.799,26		1.046.215,32
Anderer Vorräte	17.950,96	1.091.750,22	17.951,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.888,03		21.099,03
Sonstige Vermögensgegenstände	993,53	10.881,56	4.509,90
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		226.841,32	252.025,85
Bilanzsumme		30.665.556,88	30.805.115,05

Bilanz zum 31.12.2015

Passiva

	Geschäftsjahr (2015)		Vorjahr (2014)
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.982,14		73.150,00
der verbleibenden Mitglieder	1.692.435,67	1.780.417,81	1.689.251,20
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.106,48 (2014: € 2.310,50)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.517.496,34		1.495.354,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 22.142,22			(€ 17.818,41)
Bauerneuerungsrücklage	5.470.000,00		5.340.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 130.000,00			(€ 90.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.988,94	539.489,51	7.526.985,85	536.500,57 (€ 2.025,20)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	221.423,22		178.184,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-152.142,22	69.281,00	-107.818,41
Eigenkapital insgesamt			
		9.376.684,66	9.204.621,53
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	542.543,00		507.609,00
Sonstige Rückstellungen	63.190,50	605.733,50	64.633,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.191.081,06		19.307.568,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.555,77		184.483,38
Erhaltene Anzahlungen	1.118.600,95		1.096.192,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.155,92		20.572,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.712,03		369.821,06
Sonstige Verbindlichkeiten	49.032,99	20.683.138,72	49.613,00
Bilanzsumme		30.665.556,88	30.805.115,05



Dach und Fassadensanierung
Rubensstr. 3 u. 5



Fassadensanierung Wiedenkamper Str. 4

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 - 31.12.2015

	Geschäftsjahr (2015) €	€	Vorjahr (2014) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.067.701,90	4.045.587,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		27.583,94	-11.702,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		80.298,14	112.101,96
Sonstige betriebliche Erträge		169.424,08	256.612,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.861.648,95</u>	<u>1.896.821,79</u>
Rohergebnis		2.483.359,11	2.505.777,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	568.597,72		583.484,42
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung	<u>151.355,20</u>	<u>719.952,92</u>	<u>176.814,77</u>
davon für Altersversorgung: € 30.170,73 (2014: € 51.856,31)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	718.706,16		698.562,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>104.242,54</u>	<u>822.948,70</u>	<u>116.991,77</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35,56	149,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>597.596,16</u>	<u>630.774,60</u>
davon für Aufzinsung: € 19.746,00 (2014: € 20.716,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		342.896,89	299.299,37
Sonstige Steuern		<u>121.473,67</u>	<u>121.115,32</u>
Jahresüberschuß		221.423,22	178.184,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-152.142,22</u>	<u>-107.818,41</u>
Bilanzgewinn		<u><u>69.281,00</u></u>	<u><u>70.365,64</u></u>

ANHANG für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 3,89 % zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des vierten bis zwölften Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie sonstige Aufwandsrückstellungen wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 1.073.799,26) 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€ 29
Rückstellung für Steuerberatkungskosten	T€ 4
Rückstellung für Generalversammlung	T€ 4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€ 15
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 Vorjahreszahlen in ()	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	9.888,03 (21.099,03)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	993,53 (4.509,90)	450,00 (450,00)
Gesamtbetrag	10.881,56 (25.608,93)	450,00 (450,00)

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€ 423 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 (EDL Solingen GmbH) - 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	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	11	1
Mitgliederbewegung		
Anfang 2015	1.607	
Korrekturen	-7	
Zugang 2015	82	
Abgang 2015	-99	
Ende 2015	1.583	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 9.834,47.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 16.150,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2015 auf € 1.503.850,00.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Michael Pikzack (Geschäftsführer)
Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)
Thomas Vollenbruch (Techniker) bis 30.09.2015
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann) ab 01.12.2015

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Sigrid Graf stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
Katharina Weber (Rentnerin)
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann) bis 30.11.2015
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)
Roland Krüger (Betriebswirt VWA)

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00 % Dividende von € 1.682.601,20	€ 67.304,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.976,96
	<hr/>
	€ 69.281,00

Solingen-Wald, 18.03.2016

Der Vorstand

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2015 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 2015 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2015 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2015 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 2015 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 15.04.2016

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

Verbindlichkeiten zum 31.12.2015	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.191.081,06 19.307.568,63	889.377,88 753.504,49	3.401.829,22 3.169.822,97	14.899.873,96 15.384.241,17	19.191.081,06 19.307.568,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.555,77 184.483,38	66.555,77 90.654,83	55.123,74	38.704,81	112.537,48	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.118.600,95 1.096.192,73	1.118.600,95 1.096.192,73				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.155,92 20.572,72	23.155,92 20.572,72				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.712,03 369.821,06	234.712,03 369.821,06				
Sonstige Verbindlichkeiten	49.032,99 49.613,00	49.032,99 49.613,00				
Gesamtbetrag	20.683.138,72	2.381.435,54	3.401.829,22	14.899.873,96	19.191.081,06	GPR
	21.028.251,52	2.380.358,83	3.224.946,71	15.422.945,98	19.420.106,11	GPR

GPR=Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.643,01 €	0,00 €	740,78 €

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.328.245,77 €	784.314,10 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Ge- schäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	333.975,92 €	0,00 €	206.834,39 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.335,14 €	14.001,42 €	16.633,94 €
	43.046.878,31 €	798.315,52 €	223.468,33 €
Anlagevermögen insgesamt	43.087.521,32 €	798.315,52 €	224.209,11 €

Solingen-Wald, 31.12.2015

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	37.466,87 €	2.435,36 €	1.214,68 €

0,00 €	13.942.874,19 €	29.169.685,68 €	697.330,10 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	127.141,53 €	0,00 €
0,00 €	11.820,12 €	499,87 €	424,57 €
0,00 €	167.386,39 €	36.316,23 €	19.736,81 €
0,00 €	14.288.077,08 €	29.333.648,42 €	717.491,48 €
	14.325.543,95 €	29.336.083,78 €	718.706,16 €



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