

*gut und  
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2016

---

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald



## Allgemeine Unternehmensdaten

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

## Organe der Genossenschaft

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

# LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2016

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.
- Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.
- Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.
- Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, so dass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Grossbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

### Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

- Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.
- Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.<sup>3</sup>

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

3 In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2018: Prognose der Institute.

## Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>4</sup>

- Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.
- Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.
- Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

## Arbeitsmarkt<sup>5</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2016: 2.568.000 (= -113.000 gegenüber Dezember 2015)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2016: 5,8% (Dezember 2015: 6,1%)
- Erwerbstätige im November 2016: 43.763.000 (= + 321.000 gegenüber Dezember 2015)

## Kapitalmarkt<sup>6</sup>

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

## Immobilienmarkt Deutschland

- Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).<sup>7</sup>
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.
- Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.<sup>8</sup>

4 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

5 Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

6 [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)

7 Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

8 GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

- 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.

## 2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2016 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen und Einstellplätze
Altbauten	146	473	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	<b>256</b>	<b>1.015</b>	<b>5</b>	<b>130</b>

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.681 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 43.758 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das letzte Grundstück von unserem Erschließungsgebiet „Im Heiderbusch“ verkauft werden.

## 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:

Dachsanierungen: Rubensstr. 2  
 Fassadensanierungen: Rubensstr. 2

Außerdem haben wir in 17 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€ 830. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 12 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 13 Bädern und 13 Küchen,

Installation von 7 Heizungsanlagen und 3 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 11 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 8 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 839 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 13,72 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 45 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2016 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 941 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 135
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 102
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 375
Schreinerarbeiten	T€ 106
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 184
Sonstige Umbauarbeiten	T€ 140

#### **4. Mietentwicklung/Vermietungen**

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 38 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 4,27 €/qm (Vorjahr: 4,22 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 183 auf T€ 186 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2016 gab es insgesamt 79 Wohnungswechsel (Vorjahr 88). Zum Jahresende standen 65 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,4% (Vorjahr 7,1%). Von den Wohnungen standen 32 modernisierungsbedingt leer, 11 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 3 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 2 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 2017 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 2017 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 2016

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 08.06.2016 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2015:

Dividende	€ 67.304,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ <u>1.976,96</u>
	€ <u>69.281,00</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Kotthaus und Herr Mays aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Kandidaten wurden einstimmig wieder gewählt. Für den in den Vorstand gewählten Herrn Schirmer wurde Frau Blöckinger-Voigtländer vorgeschlagen und einstimmig 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
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 01.01.2016	1.583	Mitglieder mit	1.787	Anteilen
Zugang	71	Mitglieder mit	72	Anteilen
Abgang	- 96	Mitglieder mit	- 97	Anteilen
Stand 31.12.2016	1.558	Mitglieder mit	1.762	Anteilen.

Die Haftsumme zum 01.01.2017 beträgt € 1.480.100,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 768,23.

## 9. Tätigkeit der Organe

a) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2015 fand am 08.06.2016 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 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 225 erwirtschaftet gegenüber T€ 221 in 2015. 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)

		2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapital	T€	9.426	9.289	9.132	9.017	8.868
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,4	2,4	2,0	1,9	1,0
Eigenkapitalquote	Prozent	30,6	30,3	29,6	29,4	29,7
Cash-Flow	T€	874	975	927	870	788
Sollmieten	T€	3.137	3.099	3.058	3.001	2.952
Leerstandsquote	Prozent	6,4	7,1	6,6	6,5	6,2
Fluktuation	Prozent	7,8	8,7	9,0	7,8	9,5
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,27	4,22	4,17	4,09	4,03
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	20,30	18,92	19,76	19,37	18,06
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	13,57	12,72	17,03	18,01	22,28

## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016	2015
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.131	4.095
Andere aktivierte Eigenleistungen	88	80
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.219</b>	<b>4.175</b>
Sonstige Betriebserträge	20	9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.239</b>	<b>4.184</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.912	1.861
Personalaufwand	745	720
Abschreibungen	629	719
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95	104
Zinsaufwand	531	578
Sonstige Steuern	121	121
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.033</b>	<b>4.103</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>206</b>	<b>81</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-21</b>	<b>-20</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>40</b>	<b>160</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>225</b>	<b>221</b>

### **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 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2017 gegeben.

### **14. Vermögenslage**

Die in der Bilanz zum 31.12.2016 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 318 (Vorjahr T€ 338) 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 2017 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

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

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 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 2016 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 27.03.2017

Der Vorstand:

Michael Pikzack (Geschäftsführer)

Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)

Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)

# Bilanz zum 31.12.2016

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2016)		Vorjahr (2015)
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		1.220,68	2.435,36
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.386.645,52		29.169.685,68
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01		127.141,53
Technische Anlagen und Maschinen	75,29		499,87
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.172,22	29.493.647,15	36.316,23
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		29.494.867,83	29.336.083,78
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Anderere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.075.955,87		1.073.799,26
Anderere Vorräte	16.888,80	1.092.844,67	17.950,96
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.558,86		9.888,03
Sonstige Vermögensgegenstände	8.598,09	18.156,95	993,53
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		204.973,37	226.841,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.810.842,82</b>	<b>30.665.556,88</b>

# Bilanz zum 31.12.2016

## Passiva

	Geschäftsjahr (2016)		Vorjahr (2015)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.037,13		87.982,14
der verbleibenden Mitglieder	1.671.200,81	1.748.237,94	1.692.435,67
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 768,23 (2015: € 2.106,48)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.540.035,66		1.517.496,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 22.539,32			(€ 22.142,22)
Bauerneuerungsrücklage	5.603.000,00		5.470.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 133.000,00			(€ 130.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.976,96	541.466,47	7.684.502,13	539.489,51 (€ 2.988,94)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	225.393,17		221.423,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-155.539,32	69.853,85	-152.142,22
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
		9.502.593,92	9.376.684,66
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	562.486,00		542.543,00
Sonstige Rückstellungen	48.886,46	611.372,46	63.190,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.255.914,40		19.191.081,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		66.555,77
Erhaltene Anzahlungen	1.133.381,00		1.118.600,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.504,41		23.155,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.447,38		234.712,03
Sonstige Verbindlichkeiten	58.629,25	20.696.876,44	49.032,99
<b>Bilanzsumme</b>			
		<b>30.810.842,82</b>	<b>30.665.556,88</b>



Dach- und Fassadensanierung Rubensstr. 2



Dach- und Fassadensanierung Rubensstr. 2

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 - 31.12.2016

	Geschäftsjahr (2016) €	€	Vorjahr (2015) €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.128.882,53	4.067.701,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		2.156,61	27.583,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.313,86	80.298,14
Sonstige betriebliche Erträge		59.693,79	169.424,08
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.911.859,38</u>	<u>1.861.648,95</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.367.187,41	2.483.359,11
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	604.191,79		568.597,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>140.347,98</u>	744.539,77	<u>151.355,20</u>
davon für Altersversorgung: € 11.931,38 (2015: € 30.170,73)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	628.918,14		718.706,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>94.771,74</u>	723.689,88	<u>104.242,54</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,29	35,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>552.503,78</u>	<u>597.596,16</u>
davon für Aufzinsung: € 21.756,00 (2015: € 19.746,00)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		346.456,27	342.896,89
Sonstige Steuern		<u>121.063,10</u>	<u>121.473,67</u>
<b>Jahresüberschuß</b>		225.393,17	221.423,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-155.539,32</u>	<u>-152.142,22</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>69.853,85</u></u>	<u><u>69.281,00</u></u>



# ANHANG für das Geschäftsjahr 2016

## 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 erstmalig 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 abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden. Aufgrund der Umstellung hat sich die Abschreibung in 2016 um etwa 90 T€ vermindert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist dadurch nicht gegeben.

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 % jährlich abgeschrieben, ab 2005 angeschaffte EDV-Hardware mit 33%, geringwertige Gegenstände –im Wert bis zu € 150,00 zusätzlich 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 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 4,01 % 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€ 1.076 (Vorjahr T€ 1.074) 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 € 65.194,00. 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	Restlaufzeit				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	19.256 <i>19.191</i>	944 <i>784</i>	18.312 <i>18.407</i>	3.930 <i>3.387</i>	14.382 <i>15.020</i>	19.256 <i>19.191</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0 <i>67</i>	0 <i>67</i>					GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.133 <i>1.119</i>	1.133 <i>1.119</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28 <i>23</i>	28 <i>23</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221 <i>235</i>	221 <i>235</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	59 <i>49</i>	59 <i>49</i>					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.697</b>	<b>2.385</b>	<b>18.312</b>	<b>3.930</b>	<b>14.382</b>	<b>19.256</b>	<b>GPR</b>
	<i>20.684</i>	<i>2.277</i>	<i>18.407</i>	<i>3.387</i>	<i>15.020</i>	<i>19.191</i>	<i>GPR</i>

GPR = Grundpfandrecht

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 2016	1.583
Korrekturen	-2
Zugang 2016	71
Abgang 2016	-94
Ende 2016	1.558

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 21.234,86.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 21.850,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2016 auf € 1.480.100,00.

### **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.	7	0
	<b>11</b>	<b>1</b>

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Mays Vorsitzender (Rechtsanwalt)  
Sigrid Graf stellv. Vorsitzende (Rentnerin)  
Katharina Weber (Rentnerin)  
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)  
Roland Krüger (Betriebswirt VWA)  
Heike Blöckinger-Voigtländer (kfm. Angestellte) ab 08.06.2016

## 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€ 225.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von T€ 22 in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung T€ 133 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€ 70 wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.690.535,67	€ 67.621,42
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.232,43
<b>Gesamt</b>	<b>€ 69.853,85</b>

Solingen-Wald, 23.03.2017

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 2016 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 2016 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2016 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2016 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 2016 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 18.04.2017

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

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

### Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.112.559,87 €	830.445,71 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Ge- schäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.141,53 €	0,00 €	43.392,52 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.702,62 €	649,00 €	0,00 €
	43.621.725,50 €	831.094,71 €	43.392,52 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>43.661.627,73 €</b>	<b>831.094,71 €</b>	<b>43.392,52 €</b>

Solingen-Wald, 31.12.2016

<b>Umbuchungen</b>	<b>Abschreibungen kumuliert</b>	<b>Buchwert am 31.12.2015</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>
0,00 €	38.681,55 €	1.220,68 €	1.214,68 €

0,00 €	14.556.360,06 €	29.386.645,52 €	613.485,87 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	83.749,01 €	0,00 €
0,00 €	12.244,70 €	75,29 €	424,58 €
0,00 €	181.179,40 €	23.172,22 €	13.793,01 €
0,00 €	14.915.780,54 €	29.493.647,15 €	627.703,46 €
<b>0,00 €</b>	<b>14.954.462,09 €</b>	<b>29.494.867,83 €</b>	<b>628.918,14 €</b>



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](mailto:info@walder-bauverein.de)