

WALDER BAUVEREIN



*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2011

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:	info@walder-bauverein.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:	Sigrid Graf, Rentnerin Katharina Weber, Rentnerin P. Laufenburg, Rentner Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Horst-Jürgen Fiedler, Rentner

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2011

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

WELTWIRTSCHAFT

- Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.
- Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.
- Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.

EURO-RAUM

- Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmefälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.
- Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Daten (2011/2012 geschätzt)	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	- 4,1 %	+ 1,8 %	+ 1,5 %	+ 0,4 %
Verbraucherpreise	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 2,5 %	+ 1,5 %
Arbeitslosenquote	9,5 %	10,1 %	10,0 %	10,3 %

DEUTSCHLAND

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen.
- Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten.
- Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.
- Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.
- Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten können, da die

öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Daten (preisbereinigt, 2011 vorläufig, 2012 Prognose)	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	-5,1%	+3,7%	+3,0%	+2,1%
Private Konsumausgaben	0,0%	+2,6%	+3,7%	+2,5%
Konsumausgaben des Staates	+5,1%	+2,7%	+2,7%	+2,9%
Ausrüstungsinvestitionen	-23,0%	+10,1%	+8,2%	+2,6%
Bauinvestitionen	-1,9%	+3,5%	+8,3%	+3,1%

ARBEITSMARKT

- Arbeitslose im Dezember 2011: 2.780.000 (= - 231.000 gegenüber Dezember 2010)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2011: 6,6% (Dezember 2010: 7,1%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 41.416.000 (= + 1,3 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

KAPITALMARKT

- Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-01 %	2011-12 %	+/- %- Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %- Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %- Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,36	3,92	0,56	4,25	4,58	0,33	3,96	3,58	-0,38
> 1 Mio. Euro	2,50	2,93	0,43	3,34	3,71	0,37	3,95	3,59	-0,36

- Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

IMMOBILIENMARKT

- Die Erholung der Immobilienaktien konnte gegenüber 2010 nicht fortgesetzt werden. Der DIMAX sank bis Jahresende 2011 um rd. 12,0 % gegenüber dem Endstand 2010.
- Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 204.735 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 19,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2011 genehmigten Wohnungen waren 183.744 Neubauwohnungen, das waren 19,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 4,86 (+2,2%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,05 (+2,7%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,60 (+1,4%) Euro/qm.
- 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. Der Landtag NRW plant eine Nachbesserung des umstrittenen Gesetzes. Die Sanierungsarbeiten für den Siedlungsbereich Deller/ Fuhrstraße wurden im Geschäftsjahr fertig gestellt.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2011 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	145	476	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	255	1.018	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.648 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 50.729 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 1.599 qm 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:

Dachsanierngen:	Zeppelinstr. 34 -40
Fassadensanierngen:	Zeppelinstr. 34 -40
Kanalsanierngen:	Deller Str. 111 – 117, Fuhrstr. 22 -40 u. Bausmühlenstr. 66 -68

Außerdem haben wir in 17 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€ 1.028. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 16 Wohnungen, Plattierung und Neueinrichtung von 11 Bädern und 14 Küchen, Installation von 10 Heizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 15 Wohnungen, Erneuerung der Korridortüre in 11 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 869 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 14,09 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 59 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2011 14.006 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.220 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 110
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 124
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 268
Schreinerarbeiten	T€ 106
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 308
Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T€ 149

4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 57 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 3,94 €/qm (Vorjahr: 3,86€/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 104 auf T€ 164 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2011 gab es insgesamt 100 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 66 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,5% (Vorjahr 5,4%). Von den Wohnungen standen 22 modernisierungsbedingt leer, 5 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplanter Abriss, 8 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 9 Wohnungen werden ab 01.01. bzw. ab 01.02.2012 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 musste lediglich 1 Wohnung 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 2012 keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant sind, wird die Modernisierung und Instandhaltung des Althausbestandes auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft bilden.

Wegen der unsicheren Rechtslage haben wir unser Kanalsanierungsprogramm zunächst gestoppt. Zum Jahresende waren bereits ca. zwei Drittel unseres Bestandes saniert und auf Dichtheit geprüft.

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 2012 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 900 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 850 geplant.

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

6. Mitgliederversammlung 2011

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 29.06.2011 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2010:

Dividende	€ 69.523,67
Zuweisung zur freien Rücklage	€ <u>1.606,52</u>
	€ <u>71.130,19</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Ergänzungswahlen zum Aufsichtsrat waren nicht erforderlich.

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	1	
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Reglearbeiter)	8	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 Schreiner sowie um je 2 Anstreicher, Installateure und 2 Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2011	1.644	Mitglieder mit	1.803	Anteilen
Zugang	83	Mitglieder mit	83	Anteilen
Abgang	- 84	Mitglieder mit	- 84	Anteilen
Stand 31.12.2011	1.643	Mitglieder mit	1.802	Anteilen

Die Haftsumme beträgt € 1.560.850,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 3.000,03.

9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2010 fand am 29.06.2011 statt.
- Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden 13 Vorstandssitzungen statt.
- 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 2011 ein Jahresüberschuss von T€ 128 erwirtschaftet gegenüber T€ 207 in 2010. 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)

		2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapital	T€	8.846	8.787	8.679	8.662	8.646
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,4	2,4	0,9	1,0	1,6
Eigenkapitalquote	Prozent	30,1	30,5	30,4	31,5	34,3
Cash-Flow	T€	731	792	628	627	651
Sollmieten	T€	2.904	2.848	2.801	2.743	2.940
Leerstandsquote	Prozent	6,5	5,4	3,1	3,3	3,8
Fluktuation	Prozent	9,8	8,3	6,9	8,1	7,5
Nettokaltemiete - gesamt	€/m ² /Monat	3,94	3,86	3,79	3,71	3,99
Instandhaltungskosten	€/m ²	20,30	19,08	17,73	19,37	20,11
Modernisierungskosten	€/m ²	16,72	16,29	20,51	43,96	54,47

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2011 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011 T€	2010 T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	3.888	3.842
Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>89</u>	<u>57</u>
Gesamtleistung	3.977	3.899
Sonstige Betriebserträge	<u>20</u>	<u>12</u>
Betriebsleistung	3.997	3.911
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.908	1.818
Personalaufwand	732	756
Abschreibungen	583	529
Sonstige betriebliche Aufwendungen	128	119
Zinsaufwand	654	638
Sonstige Steuern	<u>120</u>	<u>100</u>
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.125	3.859
Betriebsergebnis	- 128	72
Finanzergebnis	1	1
Neutrales Ergebnis	255	278
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	<u>128</u>	<u>207</u>

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 2011 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2012 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2011 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 40 (Vorjahr T€ 215) 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 2012 (T€ 102) sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 30,1% (Vorjahr 30,5%).

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 2011 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 10.04.2012

Der Vorstand:

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

Bilanz zum 31.12.2011

Aktiva

	Geschäftsjahr (2011)		Vorjahr (2010)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.757,50	3.675,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.507.497,70		27.057.317,47
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	674.490,89		803.226,38
Technische Anlagen und Maschinen	4,53		4,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.231,39		14.703,44
		<u>28.193.229,62</u>	<u>27.878.931,93</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>28.195.987,12</u>	<u>27.878.931,93</u>
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	793.963,67		755.280,76
Andere Vorräte	12.775,09		19.675,31
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<u>806.738,76</u>	<u>774.956,07</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.415,46		14.030,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>158.334,23</u>	<u>173.749,69</u>	<u>57.771,48</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		188.557,61	107.882,59
Bilanzsumme		<u><u>29.365.033,18</u></u>	<u><u>28.833.572,75</u></u>

Bilanz zum 31.12.2011

Passiva

	Geschäftsjahr (2011) €	€	Vorjahr (2010) €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.394,65		78.480,35
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.707.315,11</u>	1.771.709,76	<u>1.708.367,57</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.000,03 (2010: € 1.790,24)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.451.341,03		1.438.536,77
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 12.804,26			(€ 20.681,13)
Bauerneuerungsrücklage	5.155.000,00		5.110.000,00
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 45.000,00			(€ 115.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	530.178,22		528.571,70
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.606,52		7.136.519,25	(€ 1.986,33)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	128.042,63		206.811,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-57.804,26</u>	<u>70.238,37</u>	<u>-135.681,13</u>
Eigenkapital insgesamt		8.978.467,38	8.935.086,58
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	360.091,00		329.820,00
Sonstige Rückstellungen	<u>45.204,68</u>	<u>405.295,68</u>	<u>46.245,28</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.788.141,50		18.370.501,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	234.950,50		248.668,63
Erhaltene Anzahlungen	856.811,52		818.208,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.586,76		11.990,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.573,65		39.236,96
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.206,19</u>	<u>19.981.270,12</u>	<u>33.814,45</u>
Bilanzsumme	<u>29.365.033,18</u>		<u>28.833.572,75</u>



Dach- und Fassadensanierung Zeppelinstraße 34 – 40



Dach- und
Fassadenanierung
Zeppelinstraße 34 – 40



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 - 31.12.2011

	Geschäftsjahr (2011) €	€	Vorjahr (2010) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.849.569,65	3.826.887,80
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		38.682,91	15.177,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		89.084,61	56.676,09
Sonstige betriebliche Erträge		275.683,97	290.032,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.907.685,93	1.818.106,03
Rohergebnis		2.345.335,21	2.370.667,81
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	573.020,13		575.909,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	158.955,55	731.975,68	180.497,07
davon für Altersversorgung € 35.291,47 (2010: € 55.077,18)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	583.353,61		551.597,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	128.095,83	711.449,44	118.902,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		681,69	1.159,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		654.281,46	637.994,02
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		248.310,32	306.926,90
Sonstige Steuern	120.267,69	120.267,69	100.115,58
Jahresüberschuss		128.042,63	206.811,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-57.804,26	-135.681,13
Bilanzgewinn		70.238,37	71.130,19

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2011

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 aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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 5,15 % 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 (€ 793.963,67) 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 Steuerberatkosten	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 Vorjahreszahlen in ()	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	15.415,46 (14.030,68)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	158.334,23 (57.771,48)	450,00 (450,00)
Gesamtbetrag	173.749,69 (71.802,16)	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€ 435 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	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	12	2

Mitgliederbewegung

Anfang 2011	1.644
Zugang 2011	83
Abgang 2011	-84
Ende 2011	1.643

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 1.052,46.
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 950,00.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.560.850,00.

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:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Sigrid Graf, stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
Katharina Weber (Rentnerin)
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)
Paul Laufenburg (Rentner)
Horst-Jürgen Fiedler (Rentner)

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00 % Dividende von € 1.708.367,57	€ 68.334,70
<u>Zuweisung zur freien Rücklage</u>	<u>€ 1.903,67</u>
	€ 70.238,37

Solingen-Wald, 10.04.2012

Der Vorstand

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2011 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 2011 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2011 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2011 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 2011 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 10.04.2012

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

	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit		über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
			1 bis 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten zum 31.12.2011							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.788.141,50 18.370.501,71	634.088,23 772.601,09	2.757.375,33 2.567.173,54	15.386.677,94 15.086.727,06	18.788.141,50 18.370.501,71		GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	234.950,50 248.688,63	88.177,88 86.370,95	72.762,36 66.469,13	73.946,38 93.828,55	162.207,68 248.668,63		GPR
Erhaltene Anzahlungen	856.811,52 818.208,91	856.811,52 818.208,91					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.586,76 11.990,23	14.586,76 11.990,23					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.573,65 39.236,96	52.573,65 39.236,96					
Sonstige Verbindlichkeiten	34.206,19 33.814,45	34.206,19 33.814,45					
Gesamtbetrag	19.981.270,12 19.522.420,89	1.680.444,23 1.702.222,59	2.830.137,69 2.629.642,67	15.470.824,32 15.190.555,63	18.950.438,18 18.619.170,34		GPR GPR

GPR=Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

Entwicklung des Anlagevermögens			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>34.569,61 €</u>	<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.768.730,45 €	1.027.840,17 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	803.226,38 €	0,00 €	128.735,49 €
Technische Anlagen und Maschinen	10.197,13 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.192,16 €	1.304,12 €	0,00 €
	38.886.347,61 €	1.029.144,29 €	128.735,49 €
Anlagevermögen insgesamt	<u>38.920.917,22 €</u>	<u>1.029.144,29 €</u>	<u>128.735,49 €</u>

Solingen-Wald, 31.12.2011

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	<u>31.812,11 €</u>	<u>2.757,50 €</u>	<u>917,50 €</u>
	11.289.072,92 €	27.507.497,70 €	577.659,94 €
	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
	0,00 €	674.490,89 €	0,00 €
	10.192,60 €	4,53 €	0,00 €
	128.264,89 €	11.231,39 €	4.776,17 €
	11.593.526,79 €	28.193.229,62 €	582.436,11 €
	<u>11.625.338,90 €</u>	<u>28.195.987,12 €</u>	<u>583.353,61 €</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: info@walder-bauverein.de