

**WALDER BAUVEREIN**

  
*gut und  
sicher wohnen*

*gut und  
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2013

---

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 Thomas Vollenbruch, Techniker 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 Michael Schirmer, Versicherungsfachmann

# LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2013

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.
- Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwere ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

### EURO-Raum<sup>2</sup>

- Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.
- Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnen- nachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.
- Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt) <sup>3</sup>	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,6 %	- 0,7 %	- 0,4 %	+ 0,9 %
Verbraucherpreise	+ 2,7 %	+ 2,5 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4 %	12,2 %	12,3 %

### Deutschland<sup>4</sup>

#### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).
- Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

3 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

4 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.
- Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.
- Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, ) <sup>5</sup>			Prognose <sup>6</sup>
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+3,3%	+0,7%	+0,4%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+2,3%	+0,8%	+0,9%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,0%	+1,0%	+1,1%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+5,8%	-4,0%	-2,2%	+7,0%
Bauinvestitionen	+7,8%	-1,4%	-0,3%	+4,2%

## Arbeitsmarkt<sup>7</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2013: 2.873.000 (= + 33.000 gegenüber Dezember 2012)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2013: 6,7% (Dezember 2012: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2013: 42.229.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

## Kapitalmarkt<sup>8</sup>

- Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

5 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

6 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

7 www.destatis.de

8 [http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php)

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre	
	2012-12	2013-11	+/-	2012-12	2013-11	+/-	2012-12	2013-11
Volumen	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70

## Immobilienmarkt

- Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.<sup>9</sup>
- Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>10</sup>
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.<sup>11</sup>
- 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 31.12.2013 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
	<b>256</b>	<b>1.016</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 61.660 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 47.531 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 2.225 qm von unserem Erschließungsgebiet „Im Heiderbusch“ verkauft werden.

<sup>9</sup> [http://www.privatbank.de/de/eundg\\_dimax.html](http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html) - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

<sup>10</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>11</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2013/2014, S. 76

### **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: Altenhofer Str. 76 u. 78, Rubensstr. 1

Fassadensanierung: Altenhofer Str. 76 u. 78, Rubensstr. 1, Andreasstr. 16 -20

Außerdem haben wir in 23 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€ 1.110. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 18 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 18 Bädern und 14 Küchen,

Installation von 13 Heizungsanlagen sowie Installation einer Sammelheizung für 18 Wohnungen

Einbau von neuen Innentüren in 18 Wohnungen,

Erneuerung der Etagentür in 13 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 835 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 13,54 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 74 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2013 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.216 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen T€ 177

Elektroinstallationen und Reparaturen T€ 129

Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen T€ 402

Schreinerarbeiten T€ 107

Maurer- und Verputzarbeiten sowie

Plattierung von Küchen und Bädern T€ 226

Sonstige Umbauarbeiten T€ 145

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

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€49 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 4,09 €/qm (Vorjahr: 4,03 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 177 auf T€ 170 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2013 gab es insgesamt 79 Wohnungswechsel (Vorjahr 97). Zum Jahresende standen 66 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,5% (Vorjahr 6,2%). Von den Wohnungen standen 35 modernisierungsbedingt leer, 7 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 15 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 9 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 2014 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 2014 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 850 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 geplant.

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

## 6. Mitgliederversammlung 2013

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 19.06.2013 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2012:

Dividende	€ 68.234,35
Zuweisung zur freien Rücklage	€ <u>2.393,48</u>
	€ <u>70.627,83</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Graf und die Herren Mays und Schirmer aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei Kandidaten 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
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 01.01.2013	1.640	Mitglieder mit	1.800	Anteilen
Zugang	70	Mitglieder mit	74	Anteilen
Abgang	- 94	Mitglieder mit	- 95	Anteilen
Stand 31.12.2013	1.616	Mitglieder mit	1.779	Anteilen



Die Haftsumme zum 01.01.2014 beträgt € 1.561.800,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 2.601,26.

## 9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2012 fand am 19.06.2013 statt.
- b.) Es fanden 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine Sitzung des Aufsichtsrates statt.
- c.) Es fanden 12 Vorstandssitzungen statt.
- d.) Die Kommissionen wurden zu 2 Sitzungen einberufen.

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

## 10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2013 ein Jahresüberschuss von T€ 170 erwirtschaftet gegenüber T€ 92 in 2012. 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)

		2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital	T€	9.017	8.868	8.846	8.787	8.679
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,9	1,0	1,4	2,4	0,9
Eigenkapitalquote	Prozent	29,4	29,7	30,1	30,5	30,4
Cash-Flow	T€	870	788	731	792	628
Sollmieten	T€	3.001	2.952	2.904	2.848	2.801
Leerstandsquote	Prozent	6,5	6,2	6,5	5,4	3,1
Fluktuation	Prozent	7,8	9,5	9,8	8,3	6,9
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,09	4,03	3,94	3,86	3,79
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	19,37	18,06	20,30	19,08	17,73
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	18,01	22,28	16,72	16,29	20,51

## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	3.990	3.924
Andere aktivierte Eigenleistungen	80	96
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.070</b>	<b>4.020</b>
Sonstige Betriebserträge	6	9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.076</b>	<b>4.029</b>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.893	1.807
Personalaufwand	722	727
Abschreibungen	667	634
Sonstige betriebliche Aufwendungen	126	113
Zinsaufwand	637	649
Sonstige Steuern	119	119
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.164</b>	<b>4.049</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-88</b>	<b>-20</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-20</b>	<b>-17</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>278</b>	<b>129</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>170</b>	<b>92</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 2013 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2014 gegeben.

### 14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2013 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 75 (Vorjahr T€ 121) 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 2013 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 29,4% (Vorjahr 29,7%).

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 berücksich-

tigt, 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 2013 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 15.04.2014

Der Vorstand:

Michael Pikzack, Geschäftsführer

Thomas Vollenbruch, Techniker

Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte

# Bilanz zum 31.12.2013

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2013)		Vorjahr (2012)
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		5.781,22	1.840,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.714.681,10		28.257.398,68
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	411.062,17		590.196,92
Technische Anlagen und Maschinen	1.349,01		1.773,58
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.718,34		19.167,08
		29.146.815,73	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		29.152.596,95	28.870.381,37
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.057.917,60		835.368,31
Andere Vorräte	17.536,04		18.408,42
		1.075.453,64	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.520,76		23.028,52
Sonstige Vermögensgegenstände	635,82	22.156,58	1.244,48
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		418.925,16	191.119,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.669.132,33</b>	<b>29.939.551,03</b>

# Bilanz zum 31.12.2013

## Passiva

	Geschäftsjahr (2013)		Vorjahr (2012)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.388,14		73.463,99
der verbleibenden Mitglieder	1.684.417,33	1.764.805,47	1.706.276,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.601,26 (2012: € 2.345,57)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.477.535,71		1.460.521,90 (€ 9.180,87)
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 17.013,81			
Bauerneuerungsrücklage	5.250.000,00		5.167.000,00 (€ 12.000,00)
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 83.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	534.475,37	7.262.011,08	532.081,89 (€ 1.903,67)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.393,48			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	170.138,05		91.808,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.013,81	70.124,24	-21.180,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		9.096.940,79	9.009.971,68
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	457.301,00		422.805,00
Sonstige Rückstellungen	52.261,00	509.562,00	45.376,36
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.475.624,71		19.160.938,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	207.764,78		223.643,56
Erhaltene Anzahlungen	1.072.061,50		875.040,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.087,04		17.458,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.252,27		145.035,43
Sonstige Verbindlichkeiten	45.839,24	21.062.629,54	39.280,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.669.132,33</b>	<b>29.939.551,03</b>



Fassaden- und Dachsanierung Altenhofer Str. 76 u. 78



Fassaden- und Dachsanierung Rubensstr. 1



Fassadensanierung Andreasstr. 16-20 (1)



Fassadensanierung Andreasstr. 16-20 (2)

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 - 31.12.2013

	Geschäftsjahr (2013)		Vorjahr (2012)
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		3.767.269,06	3.882.584,17
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		222.549,29	41.404,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.571,74	95.893,20
Sonstige betriebliche Erträge		286.272,18	147.464,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.893.172,36	1.807.556,24
<b>Rohergebnis</b>		2.462.489,91	2.359.790,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	562.872,02		540.026,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	159.092,33	721.964,35	186.895,32
davon für Altersversorgung € 36.448,01 (2012: € 67.278,60)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	666.764,06		633.542,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	125.986,18	792.750,24	112.582,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		241,44	716,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		656.510,44	667.035,98
davon für Aufzinsung € 20.633,00 (2012: € 18.149,00)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		291.506,32	220.424,40
Sonstige Steuern		121.368,27	128.615,70
<b>Jahresüberschuß</b>		170.138,05	91.808,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-100.013,81	-21.180,87
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>70.124,24</b>	<b>70.627,83</b>



# ANHANG für das Geschäftsjahr 2013

## 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 4,88 % 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 (€ 1.057.917,50) 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 Steuerberatungskosten	T€ 3
Rückstellung für Generalversammlung	T€ 4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€ 18
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:

<b>Forderungen</b> Vorjahreszahlen in ()	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	21.520,76 (23.028,52)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	635,82 (1.244,48)	450,00 (450,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.156,58</b> <b>(24.273,00)</b>	<b>450,00</b> <b>(450,00)</b>

## 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 (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
	<b>11</b>	<b>1</b>

### Mitgliederbewegung

Anfang 2013	1.644
Korrekturen	-4
Zugang 2013	70
Abgang 2013	-94
<b>Ende 2013</b>	<b>1.616</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 18.058,74.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 26.600,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2013 auf € 1.535.200,00.

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:**

Gerhild GÜSGEN (kfm. Angestellte)  
Hans-Peter KUNZ (kfm. Angestellter) bis 31.07.2013  
Thomas Vollenbruch (Techniker) ab 01.08.2013  
Michael PIKZACK (Geschäftsführer)

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)  
Sigrid Graf stellv. Vorsitzende (Rentnerin)  
Katharina Weber (Rentnerin)  
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)  
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)  
Thomas Vollenbruch, (Techniker) bis 31.07.2013

### **Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:**

4,00 % Dividende von € 1.702.476,07	€ 68.099,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.025,20
	<hr/>
	<b>€ 70.124,24</b>

Solingen-Wald, 15.04.2014

Der Vorstand

Michael Pikzack, Geschäftsführer  
Thomas Vollenbruch, Techniker  
Gerhild GÜSGEN, kfm. Angestellte

### **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2013 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 2013 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2013 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2013 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 2013 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 15.04.2014

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

Verbindlichkeiten zum <b>31.12.2013</b>	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.475.624,71 19.160.938,98	712.562,10 854.288,35	3.073.269,03 3.029.964,05	15.689.793,58 15.276.686,58	19.475.624,71 19.160.938,98	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	207.764,78 223.643,56	95.227,30 93.501,10	65.343,98 74.986,27	47.193,50 55.156,19	130.142,46 146.708,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.072.061,50 875.040,77	1.072.061,50 875.040,77				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.087,04 17.458,70	20.087,04 17.458,70				
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	241.252,27 145.035,43	241.252,27 145.035,43				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.839,24 39.280,55	45.839,24 39.280,55				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.062.629,54</b>	<b>2.187.029,45</b>	<b>3.138.613,01</b>	<b>15.736.987,08</b>	<b>19.605.767,17</b>	<b>GPR</b>
	20.461.397,99	2.024.604,90	3.104.950,32	15.331.842,77	19.307.647,72	GPR

GPR=Grundpfandrechte  
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

## Entwicklung des Anlagevermögens

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b>	<b>Abgänge des Geschäftsjahres</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>34.569,61 €</u>	<u>6.073,40 €</u>	<u>0,00 €</u>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.170.468,21 €	1.110.321,85 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	590.196,92 €	0,00 €	179.134,85 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.706,97 €	11.719,14 €	0,00 €
	41.094.693,58 €	1.122.040,99 €	179.134,85 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u><b>41.129.263,19 €</b></u>	<u><b>1.128.114,39 €</b></u>	<u><b>179.134,85 €</b></u>

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<u>0,00 €</u>	<u>34.861,79 €</u>	<u>5.781,22 €</u>	<u>2.132,18 €</u>
0,00 €	12.566.108,96 €	28.714.681,10 €	653.039,43 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	411.062,07 €	0,00 €
0,00 €	10.970,98 €	1.349,01 €	424,57 €
0,00 €	147.707,77 €	19.718,34 €	11.167,88 €
0,00 €	12.890.784,09 €	29.146.815,63 €	664.631,88 €
	<u>12.925.645,88 €</u>	<u>29.152.596,85 €</u>	<u>666.764,06 €</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](mailto:info@walder-bauverein.de)