

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2014

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald

Allgemeine Unternehmensdaten

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Michael Pikzack, Geschäftsführer Thomas Vollenbruch, Techniker Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
Aufsichtsrat:	
Vorsitzender:	Dirk Mays, Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender:	Sigrid Graf, Rentnerin Katharina Weber, Rentnerin Susanne Langensiepen, Dipl.-Betriebswirtin Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Roland Krüger, Betriebswirt

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2014

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.
- Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In den USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5%, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

EURO-Raum²

- Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.
- Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.
- Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt) ³	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4%	+ 0,8%	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3%	+ 0,5%	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

Deutschland⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

3 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

4 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15, v. 15.01.2015

- Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Arbeitsmarkt⁵

- Arbeitslose im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,4% (Dezember 2013: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2014: 43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

Kapitalmarkt

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück.

Immobilienmarkt

- Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.⁶
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.⁷

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 31.12.2014 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	147	474	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	257	1.016	5	130

5 www.destatis.de

6 www.destatis.de

7 GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigengenutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.669 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 45.515 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 2.016 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:

Dachsanierungen: Altenhofer Str. 72 u. 74

Fassadensanierungen: Altenhofer Str. 72 u. 74

Außerdem haben wir in 21 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. Des Weiteren haben wir alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausstatten lassen.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 1.047. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 16 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 16 Bädern und 15 Küchen,

Installation von 15 Heizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 15 Wohnungen,

Erneuerung der Etagentür in 12 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 851 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 13,83 je qm Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 16 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2014 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.060 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen T€ 207

Elektroinstallationen und Reparaturen T€ 139

Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen T€ 388

Schreinerarbeiten T€ 125

Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern T€ 212

Sonstige Umbauarbeiten T€ 145

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 4,17 €/qm (Vorjahr: 4,09 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 170 auf T€ 173 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2014 gab es insgesamt 91 Wohnungswechsel (Vorjahr 79). Zum Jahresende standen 67 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,6% (Vorjahr 6,5%). Von den Wohnungen standen 34 modernisierungsbedingt leer, 7 Wohnungen wegen geplan-

ter Zusammenlegung, 16 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 3 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 7 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 2015 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 2015 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 2014**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 25.06.2014 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2013:

Dividende	€ 68.099,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ <u>2.025,20</u>
	€ <u><u>70.124,24</u></u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt.

Für den in den Vorstand gewählten Herrn Thomas Vollenbruch wurde Herr Roland Krüger 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 01.01.2014	1.616	Mitglieder mit	1.779	Anteilen
Zugang	77	Mitglieder mit	94	Anteilen
Abgang	- 86	Mitglieder mit	- 89	Anteilen
Stand 31.12.2014	1.607	Mitglieder mit	1.784	Anteilen

Die Haftsumme zum 01.01.2015 beträgt € 1.526.650,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 2.310,50.

9. Tätigkeit der Organe

a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2013 fand am 25.06.2014 statt.

b.) Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

c.) Es fanden 13 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 2014 einen Jahresüberschuss von T€ 178 erwirtschaftet gegenüber T€ 170 in 2013. 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)

		2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapital	T€	9.132	9.017	8.868	8.846	8.787
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,0	1,9	1,0	1,4	2,4
Eigenkapitalquote	Prozent	29,6	29,4	29,7	30,1	30,5
Cash-Flow	T€	927	870	788	731	792
Sollmieten	T€	3.058	3.001	2.952	2.904	2.848
Leerstandsquote	Prozent	6,6	6,5	6,2	6,5	5,4
Fluktuation	Prozent	9,0	7,8	9,5	9,8	8,3
Nettokaltniete - gesamt	€/m ² /Monat	4,17	4,09	4,03	3,94	3,86
Instandhaltungskosten	€/m ²	19,76	19,37	18,06	20,30	19,08
Modernisierungskosten	€/m ²	17,03	18,01	22,28	16,72	16,29

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.034	3.990
Andere aktivierte Eigenleistungen	112	80
Gesamtleistung	4.146	4.070
Sonstige Betriebserträge	7	6
Betriebsleistung	4.153	4.076
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.897	1.893
Personalaufwand	760	722
Abschreibungen	699	667
Sonstige betriebliche Aufwendungen	117	126
Zinsaufwand	611	637
Sonstige Steuern	121	119
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.205	4.164
Betriebsergebnis	-52	-88
Finanzergebnis	-20	-20
Neutrales Ergebnis	250	278
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	178	170

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 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2015 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2014 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 221 (Vorjahr T€ 75) 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 2015 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 29,6% (Vorjahr 29,4%).

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 2014 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 18.03.2015

Der Vorstand:

Michael Pikzack, Geschäftsführer

Thomas Vollenbruch, Techniker

Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte

Bilanz zum 31.12.2014

Aktiva

	Geschäftsjahr (2014)	€	Vorjahr (2013)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Software		3.651,04	5.781,22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.082.701,68		28.714.681,10
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	333.975,92		411.062,17
Technische Anlagen und Maschinen	924,44		1.349,01
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.055,13	29.459.662,28	19.718,34
Anlagevermögen insgesamt		29.463.313,32	29.152.596,95
Umlaufvermögen			
Anderer Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.046.215,32		1.057.917,60
Anderer Vorräte	17.951,63	1.064.166,95	17.536,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.099,03		21.520,76
Sonstige Vermögensgegenstände	4.509,90	25.608,93	635,82
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		252.025,85	418.925,16
Bilanzsumme		30.805.115,05	30.669.132,33

Bilanz zum 31.12.2014

Passiva

	Geschäftsjahr (2014)		Vorjahr (2013)
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.150,00		80.388,14
der verbleibenden Mitglieder	1.689.251,20	1.762.401,20	1.684.417,33
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.310,50 (2013: € 2.601,26)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.495.354,12		1.477.535,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 17.818,41			(€ 17.013,81)
Bauerneuerungsrücklage	5.340.000,00		5.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 90.000,00			(€ 83.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.025,20	536.500,57	7.371.854,69	534.475,37 (€ 2.393,48)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	178.184,05		170.138,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-107.818,41	70.365,64	-100.013,81
Eigenkapital insgesamt			
		9.204.621,53	9.096.940,79
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	507.609,00		457.301,00
Sonstige Rückstellungen	64.633,00	572.242,00	52.261,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.307.568,63		19.475.624,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	184.483,38		207.764,78
Erhaltene Anzahlungen	1.096.192,73		1.072.061,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.572,72		20.087,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.821,06		241.252,27
Sonstige Verbindlichkeiten	49.613,00	21.028.251,52	45.839,24
Bilanzsumme		30.805.115,05	30.669.132,33



Altenhofer Str. 72 u. 74 vor der Sanierung



Dach und Fassadensanierung Altenhofer Str. 72



Dach und Fassadensanierung Altenhofer Str. 74

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2014 - 31.12.2014

	Geschäftsjahr (2014)		Vorjahr (2013)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.045.587,16	3.767.269,06
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-11.702,28	222.549,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		112.101,96	79.571,74
Sonstige betriebliche Erträge		256.612,16	286.272,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.896.821,79	1.893.172,36
Rohergebnis		2.505.777,21	2.462.489,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	583.484,42		562.872,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	176.814,77	760.299,19	159.092,33
davon für Altersversorgung: € 51.856,31 (2013: € 36.448,01)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	698.562,12		666.764,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.991,77	815.553,89	125.986,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		149,84	241,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		630.774,60	656.510,44
davon für Aufzinsung: € 20.716,00 (2013: € 20.633,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		299.299,37	291.506,32
Sonstige Steuern		121.115,32	121.368,27
Jahresüberschuss		178.184,05	170.138,05
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-107.818,41	-100.013,81
Bilanzgewinn		70.365,64	70.124,24

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

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 4,53 % 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 (€ 1.046.215,32) enthalten.

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

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

Rückstellung für Prüfungskosten	T€	29
Rückstellung für Steuerberatungskosten	T€	3
Rückstellung für Generalversammlung	T€	4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€	16
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	21.099,03	0,00
	(21.520,76)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.509,90	450,00
	(635,82)	(450,00)
Gesamtbetrag	25.608,93	450,00
	(22.156,58)	(450,00)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 und 285 HGB in Höhe von € 2.740.400,00 mit grundbuchlicher Eintragung.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vier Contractingverträgen von jährlich T€ 423 für eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren, die nicht in der Bilanz vermerkt sind. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Erläuterung zu Contracting:

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	11	1
Mitgliederbewegung		
Anfang 2014	1.616	
Korrekturen	0	
Zugang 2014	77	
Abgang 2014	-86	
Ende 2014	1.607	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 4.833,87.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 8.550,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2014 auf € 1.526.650,00.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Michael Pikzack (Geschäftsführer)
Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)
Thomas Vollenbruch (Techniker)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Sigrid Graf, stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
Katharina Weber (Rentnerin)
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)
Roland Krüger (Betriebswirt VWA) ab 25.06.2014

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00 % Dividende von € 1.684.417,33	€ 67.376,70
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.988,94
	<hr/>
	€ 70.365,64

Solingen-Wald, 18.03.2015

Der Vorstand

Michael Pikzack (Geschäftsführer)
Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)
Thomas Vollenbruch (Techniker)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2014 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 2014 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2014 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2014 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 2014 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 15.04.2015

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

Verbindlichkeiten zum 31.12.2014	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit		gesichert €	Art der Sicherung
			1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.307.568,63 19.475.624,71	753.504,49 712.562,10	3.169.822,97 3.073.269,03	15.384.241,17 15.689.793,58	19.307.568,63 19.475.624,71	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	184.483,38 207.764,78	90.654,83 95.227,30	55.123,74 65.343,98	38.704,81 47.193,50	112.537,48 130.142,46	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.096.192,73 1.072.061,50	1.096.192,73 1.072.061,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.572,72 20.087,04	20.572,72 20.087,04				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.821,06 241.252,27	369.821,06 241.252,27				
Sonstige Verbindlichkeiten	49.613,00 45.839,24	49.613,00 45.839,24				
Gesamtbetrag	21.028.251,52	2.380.358,83	3.224.946,71	15.422.945,98	19.420.106,11	GPR
	21.062.629,54	2.187.029,45	3.138.613,01	15.736.997,08	19.605.767,17	GPR

GPR=Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

Entwicklung des Anlagevermögens

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

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.280.790,06 €	1.047.455,71 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Ge- schäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	411.062,17 €	122.103,00 €	199.189,25 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.426,11 €	38.909,03 €	0,00 €
	42.037.599,82 €	1.208.467,74 €	199.189,25 €
Anlagevermögen insgesamt	42.078.242,83 €	1.208.467,74 €	199.189,25 €

Solingen-Wald, 31.12.2014

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	36.991,97 €	3.651,04 €	2.130,18 €

0,00 €	13.245.544,09 €	29.082.701,68 €	679.435,13 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	333.975,92 €	0,00 €
0,00 €	11.395,55 €	924,44 €	424,57 €
0,00 €	164.280,01 €	42.055,13 €	16.572,24 €
0,00 €	13.587.216,03 €	29.459.662,28 €	696.431,94 €
	13.624.208,00 €	29.463.313,32 €	698.562,12 €



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