

*gut und  
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2019

---

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 2019 –
<b>Geschäftsanteil:</b>	€ 950,-
<b>Haftsumme je Mitglied:</b>	€ 950,-
<b>Prüfungsverband:</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
<b>Geschäftsstelle:</b>	Solingen-Wald, Friedrich-Ebert-Straße 44
<b>Sprechstunden:</b>	Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
<b>Telefon:</b>	(02 12) 31 00 34
<b>Telefax:</b>	(02 12) 31 81 24
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.walder-bauverein.de">www.walder-bauverein.de</a>
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@walder-bauverein.de">info@walder-bauverein.de</a>
<b>Bankverbindungen:</b>	Stadt Sparkasse Solingen IBAN: DE67 3425 0000 0000 2004 85

## Organe der Genossenschaft

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

# GESCHÄFTSBERICHT 2019

## 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 31.12.2019 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	146	470	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	<b>256</b>	<b>1.012</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 61.735 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 43.391 qm.

## 3. Bestandserhaltung/Modernisierung

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

In 14 Wohnungen haben wir Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen mit Grundrissveränderungen anlässlich von Wohnungswechseln. 2 Wohnungen wurden zusammengelegt.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 867. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 12 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 13 Bädern und 11 Küchen,

Installation von 8 Heizungsanlagen und 2 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 10 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 9 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 821 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 13,37 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 33 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2019 16.640 Lohnstunden angefallen. Insgesamt wurden 1.020 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 55
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 131
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 414
Schreinerarbeiten	T€ 81

Maurer- und Verputzarbeiten sowie	T€ 269
Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 38
Malerarbeiten	T€ 22
Aufzugswartung u. Reparaturen	

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

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 40 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 4,42 €/qm (Vorjahr: 4,35 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand liegen bei T€ 196.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es insgesamt 76 Wohnungswechsel (Vorjahr 73). Zum Jahresende standen 70 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,9% (Vorjahr 7,3%). Von den Wohnungen standen 42 modernisierungsbedingt leer, 9 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachsthäuser wegen geplantem Abriss, 2 öffentlich geförderte Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich immer noch sehr schwierig dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen haben leider etwas zugenommen. Es mussten 4 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 2020 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 2020 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 750 geplant.

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

#### 6. **Mitgliederversammlung 2019**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 05.06.2019 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2018:

Dividende	€ 66.800,76
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.364,29
	<u>€ 68.165,05</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Kotthaus und Herr Mays aus dem Aufsichtsrat aus. Für Frau Kotthaus, die wegen Erreichens der Altersgrenze nicht mehr gewählt werden konnte, wurde Herr Michael Kotthaus einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Mays wurde einstimmig wieder gewählt. Des Weiteren wurde eine neue Satzung einstimmig beschlossen.

## 7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	1
Techn. Geschäftsbereich (davon 8 Regiearbeiter)	9	0
Mitarbeiter insgesamt	12	1

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

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

## 8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2019	1.557	Mitglieder mit	1.775	Anteilen
Zugang	86	Mitglieder mit	88	Anteilen
Abgang	- 78	Mitglieder mit	- 79	Anteilen
Stand 31.12.2019	1.565	Mitglieder mit	1.784	Anteilen

Durch die Satzungsänderung entfällt die Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 1128,76.

## 9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2018 fand am 05.06.2019 statt.
- Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden 11 Vorstandssitzungen statt.
- 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 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 126 erwirtschaftet gegenüber T€ 170 in 2018. 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)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eigenkapital	T€	9.818	9.760	9.652	9.426	9.289
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,28	1,74	2,4	2,4	2,4
Eigenkapitalquote	Prozent	30,9	30,8	30,7	30,6	30,3
Cash-Flow	T€	909	917	936	874	975
Sollmieten	T€	3.238	3.199	3.169	3.137	3.099
Leerstandsquote	Prozent	6,9	7,3	7,5	6,4	7,1
Fluktuation	Prozent	7,5	7,2	7,3	7,8	8,7
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,42	4,35	4,31	4,27	4,22

Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	21,27	19,80	18,47	20,30	18,92
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	14,28	13,88	11,14	13,57	12,72

## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.347	4.273
Andere aktivierte Eigenleistungen	84	91
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.431</b>	<b>4.364</b>
Sonstige Betriebserträge	17	15
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.448</b>	<b>4.379</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.080	1.978
Personalaufwand	939	876
Abschreibungen	675	662
Sonstige betriebliche Aufwendungen	121	117
Zinsaufwand	377	444
Sonstige Steuern	143	138
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.335</b>	<b>4.215</b>
Betriebsergebnis	113	164
Finanzergebnis	-19	-20
Neutrales Ergebnis	32	26
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>126</b>	<b>170</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 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2020 gegeben.

## 14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 138 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 2020 gedeckt.

Die Gesamteigenkapitalquote beträgt 30,9%.

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. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter auch teilweise von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. 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 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 2019 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 30.03.2020  
Der Vorstand

# Bilanz zum 31.12.2019

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2019)		Vorjahr (2018)
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		7,00	7,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.159.105,86		29.949.840,58
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01		83.749,01
Technische Anlagen und Maschinen	5,53		5,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.082,77	30.253.948,28	10.963,69
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>30.253.955,28</b>	<b>30.044.570,92</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.200.200,21		1.148.064,07
Andere Vorräte	14.893,58	1.215.093,79	16.198,28
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.720,09		9.931,01
Sonstige Vermögensgegenstände	24.954,82	36.674,91	25.040,88
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		226.233,23	405.698,17
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.731.957,21</b>	<b>31.649.503,33</b>



# Bilanz zum 31.12.2019

## Passiva

	Geschäftsjahr (2019)		Vorjahr (2018)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.211,83		59.263,55
der verbleibenden Mitglieder	1.691.530,30	1.739.742,13	1.681.506,46
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.096,23 (2018: € 846,82)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 12.575,32	1.592.534,59		1.579.959,27  (17.018,34)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 45.000,00	5.870.000,00		5.825.000,00  (85.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.364,29	547.552,55	8.010.087,14	546.188,26  (2.489,36)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	125.753,20		170.183,39
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-57.575,32	68.177,88	-102.018,34
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
		9.818.007,15	9.760.082,59
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	820.892,00		712.980,00
Sonstige Rückstellungen	55.245,26	876.137,26	53.520,68
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.602.141,83		19.713.055,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.203.292,00		1.184.621,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.843,06		22.538,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.111,48		129.496,14
Sonstige Verbindlichkeiten	69.424,43	21.037.812,80	73.208,29
<b>Bilanzsumme</b>			
		<b>31.731.957,21</b>	<b>31.649.503,33</b>

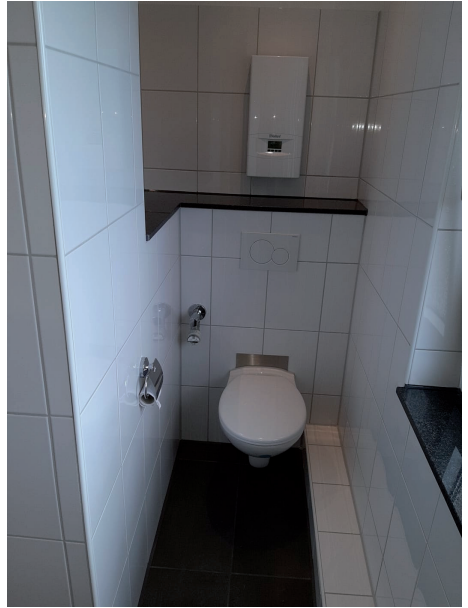


Badgestaltung Brucknerstraße

## Badgestaltung:



Brucknerstraße



Brucknerstraße



Brucknerstraße

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 - 31.12.2019

	Geschäftsjahr (2019)		Vorjahr (2018)
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.294.977,69	4.230.742,98
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.136,14	41.758,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		84.263,14	90.987,73
Sonstige betriebliche Erträge		48.693,32	40.981,56
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.079.862,70	1.978.069,44
<b>Rohergebnis</b>		2.400.207,59	2.426.401,57
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	680.561,00		652.861,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	258.242,24	938.803,24	223.007,24
davon für Altersversorgung: € 104.986,56 (2018: € 80.630,98)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	675.418,40		661.753,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	120.640,76	796.059,16	117.042,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,68	0,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		396.787,53	463.898,81
davon für Aufzinsung: € 19.322,00 (2018: € 20.147,00)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		268.558,34	307.838,62
Sonstige Steuern		142.805,14	137.655,23
<b>Jahresüberschuss</b>		125.753,20	170.183,39
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-57.575,32	-102.018,34
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>68.177,88</b>	<b>68.165,05</b>

# A N H A N G für das Geschäftsjahr 2019

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Spar- und Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen-Wald und ist im Genossenschaftsregister 251 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Spar- und Bauverein eG. ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### **Anlagevermögen, immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen.**

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Kosten für die Modernisierung wurden nur in dem Umfang aktiviert, als sie eine Erweiterung und eine wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen.

Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen wurden mit 6 % der Herstellungskosten aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchungsmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2016 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden.

Für das Werkstattgebäude und die Garagen wird von wirtschaftlichen Gesamtnutzungszeiträumen von 20 Jahren ausgegangen. Grundstücke ohne Bauten sind mit Anschaffungskosten bewertet.

Maschinen werden mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20 bis 25% 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. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

### **Vorräte**

Vorräte werden zu Durchschnittspreisen bewertet.

### **Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

### **Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### **Pensionsrückstellungen**

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 2,71% zugrunde gelegt.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**

### **Unfertige Leistungen**

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 1.200 (Vorjahr T€ 1.148) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten € 400,00 mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 92.187,00. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

### **Verbindlichkeiten**

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.602 <i>19.713</i>	1.108 <i>924</i>	18.494 <i>18.789</i>	4.057 <i>3.869</i>	14.437 <i>14.921</i>	19.602 <i>19.713</i>	GPR <i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0 <i>0</i>	0 <i>0</i>					
Erhaltene Anzahlungen	1.203 <i>1.185</i>	1.203 <i>1.185</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29 <i>23</i>	29 <i>23</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134 <i>129</i>	134 <i>129</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	70 <i>73</i>	70 <i>73</i>					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.038</b>	<b>2.544</b>	<b>18.494</b>	<b>4.057</b>	<b>14.437</b>	<b>19.602</b>	GPR
	<i>21.123</i>	<i>2.334</i>	<i>18.789</i>	<i>3.869</i>	<i>14.921</i>	<i>19.713</i>	<i>GPR</i>

GPR=Grundpfandrechte

*Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt*

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

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

## E. Sonstige Angaben

### **Mitgliederbewegung**

Anfang 2019	1.557
Korrekturen	-9
Zugang 2019	86
Abgang 2019	-69

**Ende 2019** **1.565**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 10.023,84.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:**

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

### **Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	8	0
	<b>12</b>	<b>1</b>

#### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)  
 Sigrid Kotthaus, stellv. Vorsitzende (Rentnerin) bis 05.06.2019  
 Michael Kotthaus, (techn. Angestellter) ab 05.06.2019  
 Katharina Weber (Rentnerin)  
 Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)  
 Roland Krüger (Betriebswirt VWA)  
 Heike Blöckinger-Voigtländer (Kfm. Angestellte)

#### **Mitglieder des Vorstandes**

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

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

#### **Haftungsverhältnisse**

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

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

#### **Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 126**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von T€ 13 in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung T€ 45 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **T€ 68** wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.672.956,46	€ 66.918,26
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.259,62
<b>Gesamt</b>	<b>€ 68.177,88</b>

Solingen-Wald, 30.03.2020

Der Vorstand



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 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 2019 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2019 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Geschäftsbericht für 2019 stellt alle wesentlichen Geschäftsvorfälle richtig dar und findet die Billigung des Aufsichtsrates.

### **Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:**

1. Den Geschäftsbericht des Vorstandes und den Jahresabschluss 2019 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 15.04.2020

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

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

### Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.784.897,38 €	879.675,05 €	0,00 €
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01 €	0,00 €	0,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.066,93 €	5.127,71 €	0,00 €
	46.263.034,80 €	884.802,76 €	0,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>46.302.937,03 €</b>	<b>884.802,76 €</b>	<b>0,00 €</b>

Solingen-Wald, 31.12.2019

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	0,00 €

0,00 €	16.505.466,57 €	30.159.105,86 €	670.409,77 €
0,00 €	165.996,38 €	5,11 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	83.749,01 €	0,00 €
0,00 €	12.314,46 €	5,53 €	0,00 €
0,00 €	210.111,87 €	11.082,77 €	5.008,63 €
0,00 €	16.893.889,28 €	30.253.948,28 €	675.418,40 €
<b>0,00 €</b>	<b>16.933.784,51 €</b>	<b>30.253.955,28 €</b>	<b>675.418,40 €</b>



Spar- und Bauverein eG  
Solingen-Wald  
Friedrich-Ebert-Straße 44  
42719 Solingen  
Telefon (02 12) 31 00 34  
Telefax (02 12) 31 81 24  
E-Mail: [info@walder-bauverein.de](mailto:info@walder-bauverein.de)