

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2021

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 2019 –
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 Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
Aufsichtsrat:	
Vorsitzender:	Dirk Mays, Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender:	Roland Krüger, Rentner Katharina Weber, Rentnerin Susanne Langensiepen, Dipl.-Betriebswirtin Heike Blöckinger-Voigtländer, kfm. Angestellte Michael Kotthaus, techn. Angestellter

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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 31.12.2021 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	146	470	3	1
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	256	1.012	5	131

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.748 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 43.391 qm.

3. Bestandserhaltung/Modernisierung

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

In 9 Wohnungen haben wir Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen, Anbringung einer Wärmedämmfassade und erhebliche Umbaumaßnahmen mit Grundrissveränderungen anlässlich von Wohnungswechseln.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 539. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 8 Wohnungen, Plattierung und Neueinrichtung von 10 Bädern und 8 Küchen,

Installation von 8 Heizungsanlagen und 1 Sammelheizungsanlage, Einbau von neuen Innentüren in 8 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 10 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 886 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 14,35 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 100 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2021 16.600 Lohnstunden angefallen. Insgesamt wurden 1.201 Reparaturmeldungen bearbeitet. Das sind 149 Meldungen mehr als 2020.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 58
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 84
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 362
Schreinerarbeiten	T€ 56

Maurer- und Verputzarbeiten sowie	T€ 162
Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 35
Malerarbeiten	T€ 24
Aufzugswartung u. Reparaturen	T€ 24

4. **Mietentwicklung/Vermietungen**

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 28 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 4,51 €/qm (Vorjahr: 4,47 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand liegen bei T€ 197.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es insgesamt 53 Wohnungswechsel (Vorjahr 53). Zum Jahresende standen 83 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,2% (Vorjahr 6,7%). Von den Wohnungen standen 50 modernisierungsbedingt leer, 11 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachsthäuser wegen geplantem Abriss, 5 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich immer schwieriger dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen. Selbst bei der Vermietung von öffentlich geförderten Altenwohnungen haben wir Schwierigkeiten.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen haben trotz der Corona-Pandemie nicht weiter zugenommen. Glücklicherweise gab es kaum coronabedingte Mietausfälle. Es mussten lediglich 3 Wohnungen zwangsgeräumt werden. Leider musste unsere Genossenschaft aber 4 Wohnungen räumen, weil das Erbe der verstorbenen Mieter ausgeschlagen wurde. Hier sind erhebliche Räumungs- und Renovierungskosten entstanden.

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 2022 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 2022 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 700 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 750 geplant.

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

6. **Mitgliederversammlung 2021**

Leider konnte bedingt durch die Corona-Pandemie die für den 08.12.2021 geplante Mitgliederversammlung nicht stattfinden. Vorstand und Aufsichtsrat haben daraufhin einstimmig beschlossen, die Dividenden für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 auszuzahlen.

Der nicht verteilte Bilanzgewinn in Höhe von € 3.251.56 wird in der Bilanzposition:“ Unverteilter Bilanzgewinn aus den Vorjahren“ ausgewiesen.

7. **Verwaltung und Betrieb**

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	1	3
Techn. Geschäftsbereich (davon 8 Regiearbeiter)	9	0
Mitarbeiter insgesamt	11	3

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 01.01.2021	1.559	Mitglieder mit	1.779	Anteilen
Zugang	52	Mitglieder mit	52	Anteilen
Abgang	- 82	Mitglieder mit	- 86	Anteilen
Stand 31.12.2021	1.529	Mitglieder mit	1.745	Anteilen

Durch die Satzungsänderung entfällt die Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 641,12

9. Tätigkeit der Organe

- Die für den 08.12.2021 geplante Mitgliederversammlung musste coronabedingt leider kurzfristig abgesagt werden.
- Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden 12 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 2021 einen Jahresüberschuss von T€ 140 erwirtschaftet gegenüber T€ 122 in 2020. 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)

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapital	T€	9.925	9.927	9.818	9.760	9.652
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,4	1,22	1,28	1,74	2,4
Eigenkapitalquote	Prozent	31,4	31,3	30,9	30,8	30,7
Cash-Flow	T€	960	919	909	917	936
Sollmieten	T€	3.316	3.289	3.238	3.199	3.169
Leerstandsquote	Prozent	8,2	6,7	6,9	7,3	7,5
Fluktuation	Prozent	5,2	5,2	7,5	7,2	7,3
Nettokaltmiete - gesamt	€/m ² /Monat	4,51	4,47	4,42	4,35	4,31
Instandhaltungskosten	€/m ²	22,55	20,57	21,27	19,80	18,47
Modernisierungskosten	€/m ²	8,78	11,60	14,28	13,88	11,14

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021	2020
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.477	4.390
Andere aktivierte Eigenleistungen	38	41
Gesamtleistung	4.515	4.431
Sonstige Betriebserträge	15	15
Betriebsleistung	4.530	4.446
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.206	2.083
Personalaufwand	951	940
Abschreibungen	699	690
Sonstige betriebliche Aufwendungen	121	148
Zinsaufwand	280	325
Sonstige Steuern	143	143
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.400	4.329
Betriebsergebnis	130	117
Finanzergebnis	-17	-19
Neutrales Ergebnis	27	24
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	140	122

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 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2022 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 281 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 2022 sowie durch noch zu valutierende Fremdmittel gedeckt.

Die Gesamteigenkapitalquote beträgt 31,4%.

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. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es weiter 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. Als weiteres Risiko sehen wir die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der u.a. zu enormen Steigerungen der Energiepreise führen wird. Im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnungen müssen wir die Vorauszahlungen der Mieter entsprechend anpassen. 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. 1,5 bis 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 2021 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 21.04.2022

Der Vorstand

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

	Geschäftsjahr (2021)		Geschäftsjahr (2020)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		7,00	7,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.038.056,36		30.193.277,68
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	4.263,31	30.126.079,32	7.269,23
Anlagevermögen insgesamt		30.126.086,32	30.284.313,56
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.199.302,10		1.176.775,78
Andere Vorräte	10.885,44	1.210.187,54	9.120,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.863,42		8.065,42
Sonstige Vermögensgegenstände	36.493,47	47.356,89	13.170,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		197.253,01	205.830,56
Bilanzsumme		31.580.883,76	31.697.276,72

Bilanz zum 31.12.2021

Passiva

	Geschäftsjahr (2021)		Geschäftsjahr (2020)
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.626,71		39.107,96
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.656.559,66</u>	1.720.186,37	1.687.983,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 641,12 (2020: € 899,48)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 13.978,70	1.618.692,75		1.604.714,05
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 57.000,00	5.967.000,00		5.910.000,00 (40.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 0,00	<u>547.552,55</u>	8.133.245,30	547.552,55
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahre		3.251,56	68.177,88
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	139.786,96		121.794,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-70.978,70</u>	68.808,26	-52.179,46
Eigenkapital insgesamt		9.925.491,49	9.927.151,39
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.049.565,00		927.467,00
Sonstige Rückstellungen	<u>55.379,95</u>	1.104.944,95	65.418,09
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.999.372,42		19.330.228,04
Erhaltene Anzahlungen	1.282.369,21		1.252.045,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.430,48		31.619,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164.776,85		105.158,19
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.498,36</u>	20.550.447,32	58.189,33
Bilanzsumme		31.580.883,76	31.697.276,72



Umbau Grimmstr. 10 Bad



Umbau Grimmstr. 10 Wohnzimmer



Umbau Kraustr.14 Bad



Umbau Krautstr. 14 Bad

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Geschäftsjahr (2021)		Vorjahr (2020)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.453.870,48	4.413.788,84
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		22.526,32	-23.424,43
Andere aktivierte Eigenleistungen		38.271,68	40.536,79
Sonstige betriebliche Erträge		41.749,93	38.493,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.206.037,37	2.083.144,94
Rohergebnis		2.350.381,04	2.386.249,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	675.933,74		685.193,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	275.572,51	951.506,25	255.006,66
davon für Altersversorgung: € 120.825,97 (2020: € 105.250,91)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		698.544,31	690.156,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		120.644,58	147.571,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		297.266,75	343.727,85
davon für Aufzinsung: € 17.344,00 (2020: € 18.881,00)			
Ergebnis nach Steuern		282.419,15	264.594,62
Sonstige Steuern		142.632,19	142.800,01
Jahresüberschuss		139.786,96	121.794,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-70.978,70	-52.179,46
Bilanzgewinn		68.808,26	69.615,15

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2021

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 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 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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 mit einem Abschlag für Leerstände 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 1,87 % 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€ 1.199 (Vorjahr T€ 1.177) 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 € 80.352,00. 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	18.999 <i>19.330</i>	1.104 <i>1.359</i>	17.895 <i>17.971</i>	4.414 <i>4.415</i>	13.481 <i>13.556</i>	18.999 <i>19.330</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.282 <i>1.252</i>	1.282 <i>1.252</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27 <i>32</i>	27 <i>32</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165 <i>105</i>	165 <i>105</i>					
Sonstige Verbindlich- keiten	77 <i>58</i>	77 <i>58</i>					
Gesamtbetrag	20.550	2.655	17.895	4.414	13.481	18.999	<i>GPR</i>
	<i>20.777</i>	<i>2.806</i>	<i>17.971</i>	<i>4.415</i>	<i>13.556</i>	<i>19.330</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 2021	1.559
Korrekturen	-9
Zugang 2021	52
Abgang 2021	-73
Ende 2021	1.529

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um

€ 22.874,14.

Nachtragsbericht

Aufgrund der 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 voraussichtlich von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer einen Anstieg der Mietausfälle mit entsprechender Wirkung auf das Jahresergebnis. Ansonsten sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 nicht eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Genossenschaft:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	8	0
	11	3

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Michael Kotthaus, (techn. Angestellter)
Katharina Weber (Rentnerin)
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)
Roland Krüger (Rentner)
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 in Höhe von T€ 1.956 (Vorjahr T€ 2.398) mit einer 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€ 140**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von **T€ 14** in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung **T€ 57** 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€ 69** wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.679.433,80	€ 67.177,34
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.630,92
<hr/>	<hr/>
Gesamt	€ 68.808,26

Solingen-Wald, 09.04.2022

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 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 2021 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2021 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Geschäftsbericht für 2021 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 2021 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 28.04.2022

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

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

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.384.396,12 €	539.393,26 €	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	206.926,39 €	923,81 €	649,00 €
	47.853.393,00 €	540.317,07 €	649,00 €
Anlagevermögen insgesamt	47.893.295,23 €	540.317,07 €	649,00 €

Solingen-Wald, 31.12.2021

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	0,00 €

0,00 €	17.885.733,02 €	30.038.056,36 €	694.614,58 €
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 €	202.937,89 €	4.263,31 €	3.929,73 €
0,00 €	18.266.981,75 €	30.126.079,32 €	698.544,31 €
0,00 €	18.306.876,98 €	30.126.086,32 €	698.544,31 €



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