

WALDER BAUVEREIN

*gut und
sicher wohnen*

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2012

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 200 485 BLZ 342 500 00 |

Organe der Genossenschaft

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

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2012

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

WELTWIRTSCHAFT ¹

- Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.
- Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.
- Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

EURO-RAUM ²

- Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.
- Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.
- Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.
- Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

Daten Euro-Raum (2012/2013 geschätzt)³

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Reales Bruttoinlandsprodukt | + 1,8 % | + 1,4 % | - 0,5 % | + 0,1 % |
| Verbraucherpreise | + 1,6 % | + 2,7 % | + 2,4 % | + 1,8 % |
| Arbeitslosenquote | 10,1 % | 10,2 % | 11,3 % | 12,0 % |

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012
² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012
³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

DEUTSCHLAND ⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.
- Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.
- Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.
- Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

| | Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵ | | | Prognose ⁶ |
|----------------------------|--|-------|-------|-----------------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Bruttoinlandsprodukt | +4,2% | +3,0% | +0,7% | +1,0% |
| Private Konsumausgaben | +0,9% | +1,7% | +0,8% | +1,1% |
| Konsumausgaben des Staates | +1,7% | +1,0% | +1,0% | +1,2% |
| Ausrüstungsinvestitionen | +10,3% | +7,0% | -4,4% | +0,2% |
| Bauinvestitionen | +3,2% | +5,8% | -1,1% | +2,8% |

Arbeitsmarkt ⁷

- Arbeitslose im Dezember 2012: 2.840.000 (= + 60.000 gegenüber Dezember 2011)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2012: 6,7% (Dezember 2011: 6,6%)
- Erwerbstätige im November 2012: 41.899.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

⁷ www.destatis.de

KAPITALMARKT ⁸

- Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

| Volumen | Laufzeit Termin | < 1 Jahr | | | 1-5 Jahre | | | > 5 Jahre | | |
|---------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | | 2011- 12 % | 2012- 11 % | +/- %- Pkte. | 2011- 12 % | 2012- 11 % | +/- %- Pkte. | 2011- 12 % | 2012- 11 % | +/- %- Pkte. |
| | | < 1 Mio. Euro | 3,92 | 2,90 | -1,02 | 4,61 | 3,67 | -0,94 | 3,58 | 2,78 |
| > 1 Mio. Euro | 2,93 | 2,00 | -0,93 | 3,71 | 3,25 | -0,46 | 3,59 | 2,71 | -0,88 | |

- Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

IMMOBILIENMARKT

- Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.⁹
- Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁰
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.¹¹
- Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen** war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen starken Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise fiel im Regionalmarkt recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

1. Geschäftsentwicklung (Rückblick)

Schwerpunkt unserer Arbeit bildete, wie in den letzten Jahren auch, der Um- und Ausbau sowie die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Wir haben im vergangenen Jahr wieder ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm abgewickelt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2012 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

| | Häuser | Wohnungen | Gewerbliche Einheiten | Garagen u. Ein- stellplätze |
|---------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| Altbauten | 146 | 477 | 3 | 0 |
| Neubauten | 110 | 542 | 1 | 95 |
| Andere Bauten | 0 | 0 | 1 | 35 |
| | 256 | 1.018 | 5 | 130 |

⁸ http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

⁹ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

¹⁰ www.destatis.d

¹¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.656 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke betrug zum Jahresende 49.765 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 964 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: Zeppelinstr. 26-32
Fassadensanierung: Zeppelinstr. 26-32
Friedrich-Ebert-Str. 40-48
Kanalsanierungen: Schloßstr. 37-41

Außerdem haben wir in 22 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. Unser denkmalgeschütztes Fachwerkhaus Krausen 36, konnte mit Unterstützung der Hofgemeinschaft und tatkräftiger Unterstützung des neuen Mieters zum 01.11.2012 wieder hergerichtet werden.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 1.374. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 18 Wohnungen,
Plattierung und Neueinrichtung von 21 Bädern und 17 Küchen,
Installation von 9 Heizungsanlagen,
Einbau von neuen Innentüren in 18 Wohnungen,
Erneuerung der Etagentür in 9 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 761 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 12,40 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 108 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2012 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.214 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

| | |
|---|--------|
| Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen | T€ 178 |
| Elektroinstallationen und Reparaturen | T€ 193 |
| Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen | T€ 369 |
| Schreinerarbeiten | T€ 126 |
| Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern | T€ 206 |
| Hof- und Kanalsanierungsarbeiten | T€ 149 |
| Sonstige Umbauarbeiten | T€ 402 |

4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 48 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 4,03 €/qm (Vorjahr: 3,94 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 164 auf T€ 177 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2012 gab es insgesamt 97 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen

63 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,2% (Vorjahr 6,5%). Von den Wohnungen standen 35 modernisierungsbedingt leer, 9 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 3 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 2 Wohnungen werden ab 01.01. bzw. ab 01.02.2013 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 2 Wohnungen zwangsgeräumt werden.

Einige Probleme innerhalb unserer Hausgemeinschaften konnten unter Einschaltung der Verwaltung zur Zufriedenheit der Beteiligten gelöst werden. Aber leider mussten auch wieder einige Angelegenheiten unserem Anwalt zur weiteren Bearbeitung übergeben werden.

5. Wesentliche Investitionsvorhaben

Da auch für 2013 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 2013 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 geplant.

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

6. Mitgliederversammlung 2012

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 20.06.2012 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2011:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Dividende | € 70.044,94 |
| Zuweisung zur freien Rücklage | € <u>1.986,33</u> |
| | € <u>71.434,17</u> |

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Weber und die Herren Fiedler und Laufenburg aus dem Aufsichtsrat aus. Die Herren Fiedler und Laufenburg kandidierten wegen Erreichens der Altersgrenze nicht mehr. Für Herrn Fiedler wurde Herr Thomas Vollenbruch und für Herrn Laufenburg Frau Langensiepen vorgeschlagen. Alle drei Kandidaten wurden 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 Bautechniker, 1 Schreiner sowie um je 2 Anstreicher, Installateure und Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

| | | | | |
|------------------|-------|----------------|-------|-----------|
| Stand 01.01.2012 | 1.644 | Mitglieder mit | 1.803 | Anteilen |
| Zugang | 83 | Mitglieder mit | 83 | Anteilen |
| Abgang | - 84 | Mitglieder mit | - 84 | Anteilen |
| Stand 31.12.2012 | 1.643 | Mitglieder mit | 1.802 | Anteilen. |

Die Haftsumme beträgt € 1.561.800,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 2.345,57.

9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2011 fand am 20.06.2012 statt.
- b.) Es fanden 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- c.) Es fanden 13 Vorstandssitzungen statt.
- d.) Die Kommissionen wurden zu 4 Sitzungen einberufen.

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

10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von T€ 92 erwirtschaftet gegenüber T€ 128 in 2011. 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)

| | | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-------------------------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eigenkapital | T€ | 8.868 | 8.846 | 8.787 | 8.679 | 8.662 |
| Eigenkapitalrendite | Prozent | 1,0 | 1,4 | 2,4 | 0,9 | 1,0 |
| Eigenkapitalquote | Prozent | 29,7 | 30,1 | 30,5 | 30,4 | 31,5 |
| Cash-Flow | T€ | 788 | 731 | 792 | 628 | 627 |
| Sollmieten | T€ | 2.952 | 2.904 | 2.848 | 2.801 | 2.743 |
| Leerstandsquote | Prozent | 6,2 | 6,5 | 5,4 | 3,1 | 3,3 |
| Fluktuation | Prozent | 9,5 | 9,8 | 8,3 | 6,9 | 8,1 |
| Nettokaltmiete - gesamt | €/m ² /Monat | 4,03 | 3,94 | 3,86 | 3,79 | 3,71 |
| Instandhaltungskosten | €/m ² | 18,06 | 20,30 | 19,08 | 17,73 | 19,37 |
| Modernisierungskosten | €/m ² | 22,28 | 16,72 | 16,29 | 20,51 | 43,96 |

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | <u>2012</u> T€ | <u>2011</u> T€ |
|--|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen | 3.924 | 3.888 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | <u>96</u> | <u>89</u> |
| Gesamtleistung | 4.020 | 3.977 |
| Sonstige Betriebserträge | <u>13</u> | <u>20</u> |
| Betriebsleistung | 4.033 | 3.997 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 1.808 | 1.908 |
| Personalaufwand | 727 | 732 |
| Abschreibungen | 633 | 583 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 113 | 128 |
| Zinsaufwand | 667 | 654 |
| Sonstige Steuern | <u>129</u> | <u>120</u> |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 4.077 | 4.125 |
| Betriebsergebnis | - 44 | - 128 |
| Finanzergebnis | 1 | 1 |
| Neutrales Ergebnis | 135 | 255 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Jahresüberschuss | <u><u>92</u></u> | <u><u>128</u></u> |

13. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung von 4 % Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung, Instandhaltung und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2012 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2013 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2012 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 121 (Vorjahr T€ 40) durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich entspricht dem Bedarf im kurzfristigen Bereich. Der Bedarf an liquiden Mitteln ist durch den voraussichtlichen Überschuss laut Wirtschaftsplan 2013 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 29,7% (Vorjahr 30,1%).

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 die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen gesehen, 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 2012 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 15.04.2013

Der Vorstand:
Michael Pikzack, *Geschäftsführer*
Hans-Peter Kunz, *kfm. Angestellter*
Gerhild Güsgen, *kfm. Angestellte*

Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

| | Geschäftsjahr (2012) | € | Vorjahr (2011) | € |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|---|
| Anlagevermögen | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 1.840,00 | 2.757,50 | |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 28.257.398,68 | | 27.507.497,70 | |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 5,11 | | 5,11 | |
| Grundstücke ohne Bauten | 590.196,92 | | 674.490,89 | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.773,58 | | 4,53 | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 19.167,08 | | 11.231,39 | |
| | | 28.868.541,37 | | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 28.870.381,37 | 28.195.987,12 | |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Andere Vorräte | | | | |
| Unfertige Leistungen | 835.368,31 | | 793.963,67 | |
| Andere Vorräte | 18.408,42 | | 12.775,09 | |
| | | 853.776,73 | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 23.028,52 | | 15.415,46 | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.244,48 | 24.273,00 | 158.334,23 | |
| Flüssige Mittel | | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 191.119,93 | 188.557,61 | |
| Bilanzsumme | | 29.939.551,03 | 29.365.033,18 | |

Bilanz zum 31.12.2012

Passiva

| | Geschäftsjahr (2012) | € | Vorjahr (2011) |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 73.463,99 | | 64.394,65 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.706.276,07 | 1.779.740,06 | 1.707.315,11 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.345,57 (2011: € 3000,03) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.460.521,90 | | 1.451.341,03 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 9.180,87 | | | (€ 12.804,26) |
| Bauerneuerungsrücklage | 5.167.000,00 | | 5.155.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 12.000,00 | | | (€ 45.000,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 532.081,89 | | 530.178,22 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.903,67 | | 7.159.603,79 | (€ 1.606,52) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 91.808,70 | | 128.042,63 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -21.180,87 | 70.627,83 | -57.804,26 |
| Eigenkapital insgesamt | | | |
| | | 9.009.971,68 | 8.978.467,38 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 422.805,00 | | 360.091,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 45.376,36 | 468.181,36 | 45.204,68 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 19.160.938,98 | | 18.788.141,50 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 223.643,56 | | 234.950,50 |
| Erhaltene Anzahlungen | 875.040,77 | | 856.811,52 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.458,70 | | 14.586,76 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 145.035,43 | | 52.573,65 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 39.280,55 | 20.461.397,99 | 34.206,19 |
| Bilanzsumme | | | |
| | | 29.939.551,03 | 29.365.033,18 |



Zeppelinstr. 26-32 vor der Sanierung



Zeppelinstr. 26-32 nach der Sanierung



Fachwerkhaus Krausen 36 nach der Sanierung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2012 - 31.12.2012

| | Geschäftsjahr (2012) | | Vorjahr (2011) |
|---|----------------------|--------------|----------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 3.882.584,17 | 3.849.569,65 |
| Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 41.404,64 | 38.682,91 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 95.893,20 | 89.084,61 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 147.464,97 | 275.683,97 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Haus- bewirtschaftung | | 1.807.556,24 | 1.907.685,93 |
| Rohergebnis | | 2.359.790,74 | 2.345.335,21 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 540.026,48 | | 573.020,13 |
| b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersversorgung | 186.895,32 | 726.921,80 | 158.955,55 |
| davon für Altersversorgung € 67.278,60 (2011: € 35.291,47) | | | |
| Abschreibungen auf immateri- elle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 633.542,92 | | 583.353,61 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 112.582,63 | 746.125,55 | 128.095,83 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 716,99 | 681,69 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 667.035,98 | 654.281,46 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 220.424,40 | 248.310,32 |
| Sonstige Steuern | 128.615,70 | 128.615,70 | 120.267,69 |
| Jahresüberschuss | | 91.808,70 | 128.042,63 |
| Einstellungen in Ergebnis- rücklagen | | -21.180,87 | -57.804,26 |
| Bilanzgewinn | | 70.627,83 | 70.238,37 |

ANHANG für das Geschäftsjahr 2012

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 5,04 % 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 (€ 835.368,31) enthalten.

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

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

| | |
|---|-------|
| Rückstellung für Prüfungskosten | T€ 15 |
| Rückstellung für Steuerberatungskosten | T€ 3 |
| Rückstellung für Generalversammlung | T€ 4 |
| Rückstellung für Urlaubsansprüche | T€ 12 |
| 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 | 23.028,52 (15.415,46) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.244,48 (158.334,23) | 450,00 (450,00) |
| Gesamtbetrag | 24.273,00 (173.749,69) | 450,00 (450,00) |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

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

D. Sonstige Angaben

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

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vier Contractingverträgen von jährlich T€ 435 für eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren, die nicht in der Bilanz vermerkt sind. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Erläuterung zu Contracting:

Contracting ist ein Dienstleistungskonzept, das darauf abzielt, die Effizienz bei der Energieerzeugung, -umwandlung und -nutzung zu verbessern. Dabei ist es Aufgabe des Contractors eine vorgegebene Energiedienstleistung wirtschaftlich optimal bereitzustellen. Unsere Contracting-Maßnahmen umfassen sowohl Neuanlagen als auch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen; diese Maßnahmen werden durch einen außenstehenden Investor - den Contractor (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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 12 | 1 |
| Mitgliederbewegung | | |
| | Anfang 2012 | 1.643 |
| | Zugang 2012 | 88 |
| | Abgang 2012 | -87 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | Ende 2012 | 1.644 |

| | |
|--|-----------------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | |
| haben sich im Geschäftsjahr erhöht um | € 416,75. |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um | € 950,00. |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf | € 1.561.800,00. |

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Gerhild GÜSGEN (kfm. Angestellte)
Hans-Peter KUNZ (kfm. Angestellter)
Michael PIKZACK (Geschäftsführer)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)
Sigrid Graf, stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
Katharina Weber (Rentnerin)
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann)
Paul Laufenburg (Rentner) bis 20.06.2012
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin) ab 20.06.2012
Horst-Jürgen Fiedler (Rentner) bis 20.06.2012
Thomas Vollenbruch (Techniker) ab 20.06.2012

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| 4,00 % Dividende von € 1.705.859,32 | € 68.234,35 |
| Zuweisung zur freien Rücklage | € 2.393,48 |
| | <hr/> |
| | € 70.627,83 |

Solingen-Wald, 15.04.2013

Der Vorstand

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 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 2012 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2012 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2012 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 2012 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 15.04.2013

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

| Verbindlichkeiten zum 31.12.2012 | Insgesamt € | Davon Restlaufzeit | | | gesichert € | Art der Sicherung |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 19.160.938,98 <i>18.788.141,50</i> | 854.288,35 <i>634.088,23</i> | 3.029.964,05 <i>2.757.375,33</i> | 15.276.686,58 <i>15.396.677,94</i> | 19.160.938,98 <i>18.788.141,50</i> | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 223.643,56 <i>234.950,50</i> | 93.501,10 <i>88.177,88</i> | 74.986,27 <i>72.762,36</i> | 55.156,19 <i>73.946,38</i> | 146.708,74 <i>162.297,68</i> | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 875.040,77 <i>856.811,52</i> | 875.040,77 <i>856.811,52</i> | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.458,70 <i>14.586,76</i> | 17.458,70 <i>14.586,76</i> | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen | 145.035,43 <i>52.573,65</i> | 145.035,43 <i>52.573,65</i> | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 39.280,55 <i>34.206,19</i> | 39.280,55 <i>34.206,19</i> | | | | |
| Gesamtbetrag | 20.461.397,99 | 2.024.604,90 | 3.104.950,32 | 15.331.842,77 | 19.307.647,72 | GPR |
| | <i>19.981.270,12</i> | <i>1.680.444,23</i> | <i>2.830.137,69</i> | <i>15.470.624,32</i> | <i>18.950.439,18</i> | <i>GPR</i> |

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres |
|---|--|--|--|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | <u>34.569,61 €</u> | <u>0,00 €</u> | <u>0,00 €</u> |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 38.796.570,62 € | 1.373.897,59 € | 0,00 € |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 166.001,49 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Grundstücke ohne Bauten | 674.490,89 € | 0,00 € | 84.293,97 € |
| Technische Anlagen und Maschinen | 10.197,13 € | 2.122,86 € | 0,00 € |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 139.496,28 € | 16.210,69 € | 0,00 € |
| | 39.786.756,41 € | 1.392.231,14 € | 84.293,97 € |
| Anlagevermögen insgesamt | <u>39.821.326,02 €</u> | <u>1.392.231,14 €</u> | <u>84.293,97 €</u> |

Solingen-Wald, 31.12.2012

| Umbuchungen | Abschreibungen kumuliert | Buchwert am 31.12.2012 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| <u>0,00 €</u> | <u>32.729,61 €</u> | <u>1.840,00 €</u> | <u>917,50 €</u> |
| | | | |
| 0,00 € | 11.913.069,53 € | 28.257.398,68 € | 623.996,61 € |
| 0,00 € | 165.996,38 € | 5,11 € | 0,00 € |
| 0,00 € | 0,00 € | 590.196,92 € | 0,00 € |
| 0,00 € | 10.546,41 € | 1.773,58 € | 353,81 € |
| 0,00 € | 136.539,89 € | 19.167,08 € | 8.275,00 € |
| 0,00 € | 12.226.152,21 € | 28.868.541,37 € | 632.625,42 € |
| | <u>12.258.881,82 €</u> | <u>28.870.381,37 €</u> | <u>633.542,92 €</u> |



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