

*gut und  
sicher wohnen*

## Geschäftsbericht 2017

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald



## Allgemeine Unternehmensdaten

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

## Organe der Genossenschaft

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

# LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2017

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.
- Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst. Die Preise sind hier ab Sommer 2016 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Darin dürften sich im Wesentlichen die verbesserten Konjunkturerwartungen in der zweiten Jahreshälfte 2016 widerspiegeln.
- Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.
- Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den in diesem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 Prozent der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 Prozent; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.
- Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3,5 Prozent expandiert. Er dürfte damit immer noch etwas stärker zunehmen als die globale Produktion, gestützt von einer anhaltend regen Investitionstätigkeit und unter der Annahme einer nur allmählichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in China.
- Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

### Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

- Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch
- Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

- Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei –0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.
- Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.
- Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts verringert (Tabelle 1.4). Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich und Spanien lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 Prozent.

### **Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>3</sup>**

- Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent).
- Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.
- Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

### **Arbeitsmarkt<sup>4</sup>**

- Arbeitslose im Dezember 2017: 2.385.000 (= - 183.000 gegenüber Dezember 2016)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2017: 5,3% (Dezember 2016: 5,8%)
- Erwerbstätige im November 2017: 44.664.000 (= + 901.000 gegenüber Dezember 2016)

### **Kapitalmarkt<sup>5</sup>**

- Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei

3 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

4 Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

5 [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)

Kredit über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

## Immobilienmarkt Deutschland

- Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26 400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313 700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.<sup>6</sup>
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.
- Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.
- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>.
- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmieten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.
- Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.<sup>7</sup>
- Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen** war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen starken Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise fiel im Regionalmarkt recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

### 1. Geschäftsentwicklung (Rückblick)

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

6 Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018

7 GdW: Pressemitteilung vom 05.07.2017

## 2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2017 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	146	473	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	<b>256</b>	<b>1.015</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 61.707 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 11 Wohnungen haben wir Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 686. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 10 Wohnungen,

Plattierung und Neueinrichtung von 11 Bädern und 10 Küchen,

Installation von 7 Heizungsanlagen und 1 Sammelheizungsanlage, Einbau von neuen Innentüren in 10 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 7 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 758 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 12,29 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 81 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2017 14.560 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.007 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€	25
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€	114
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€	372
Schreinerarbeiten	T€	76
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€	197
Malerarbeiten	T€	19

## 4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 32 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 4,31 €/qm (Vorjahr: 4,27 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 186 auf T€ 180 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2017 gab es insgesamt 74 Wohnungswechsel (Vorjahr 79). Zum Jahresende standen 76 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,5% (Vorjahr 6,4%). Von den Wohnungen standen 35 modernisierungsbedingt leer, 13 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 4 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 7 Wohnungen werden ab 01.01. oder später vermietet. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich immer schwieriger dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen. In Absprache mit dem Stadtdienst Wohnen werden wir auch weiterhin bei längerfristig leer stehenden Wohnungen Freistellungen beantragen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen hielten sich im abgelaufenen Jahr in Grenzen. Es mussten lediglich 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 2018 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 2018 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 700 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 730 geplant.

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

## 6. Mitgliederversammlung 2017

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 07.06.2017 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2016:

Dividende	€	67.621,42
Zuweisung zur freien Rücklage	€	<u>2.232,43</u>
	€	<u>69.853,85</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden Frau Weber und Herr Krüger aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Kandidaten wurden einstimmig wieder gewählt.

## 7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	1
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	8	0
Mitarbeiter insgesamt	11	1

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

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

## 8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2017	1.554	Mitglieder mit	1.757	Anteilen
Zugang	77	Mitglieder mit	84	Anteilen
Abgang	- 76	Mitglieder mit	- 77	Anteilen
Stand 31.12.2017	1.555	Mitglieder mit	1.764	Anteilen

Die Haftsumme zum 01.01.2018 beträgt € 1.477.250,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 846,82.

## 9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2016 fand am 07.06.2017 statt.
- Es fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden 13 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 2017 einen Jahresüberschuss von T€ 229 erwirtschaftet gegenüber T€ 225 in 2016. 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)

		2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapital	T€	9.587	9.426	9.289	9.132	9.017
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,4	2,4	2,4	2,0	1,9
Eigenkapitalquote	Prozent	30,7	30,6	30,3	29,6	29,4
Cash-Flow	T€	936	874	975	927	870
Sollmieten	T€	3.169	3.137	3.099	3.058	3.001
Leerstandsquote	Prozent	7,5	6,4	7,1	6,6	6,5
Fluktuation	Prozent	7,3	7,8	8,7	9,0	7,8
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,31	4,27	4,22	4,17	4,09
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	18,47	20,30	18,92	19,76	19,37
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	11,14	13,57	12,72	17,03	18,01

## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.199	4.131
Andere aktivierte Eigenleistungen	63	88
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.262</b>	<b>4.219</b>
Sonstige Betriebserträge	3	20
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.265</b>	<b>4.239</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.862	1.912
Personalaufwand	799	745
Abschreibungen	642	629
Sonstige betriebliche Aufwendungen	114	95
Zinsaufwand	488	531
Sonstige Steuern	122	121
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.027</b>	<b>4.033</b>
Betriebsergebnis	238	206
Finanzergebnis	-21	-21
Neutrales Ergebnis	12	40
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>229</b>	<b>225</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 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2018 gegeben.

### 14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2017 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 285 (Vorjahr T€ 318) 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 2018 sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 30,7% (Vorjahr 30,6%).

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 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 2017 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

# Bilanz zum 31.12.2017

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2017)		Vorjahr (2016)
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		7,00	1.220,68
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.689.742,47		29.386.645,52
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01		83.749,01
Technische Anlagen und Maschinen	5,53		75,29
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.435,52	29.791.937,64	23.172,22
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		29.791.944,64	29.494.867,83
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Anderer Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.106.305,33		1.075.955,87
Anderer Vorräte	17.357,49	1.123.662,82	16.888,80
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.369,67		9.558,86
Sonstige Vermögensgegenstände	21.731,52	31.101,19	8.598,09
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		232.563,23	204.973,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.179.271,88</b>	<b>30.810.842,82</b>

# Bilanz zum 31.12.2017

## Passiva

	Geschäftsjahr (2017)		Vorjahr (2016)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.511,03		77.037,13
der verbleibenden Mitglieder	1.670.968,95	1.736.479,98	1.671.200,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 846,82 (2016: € 768,23)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.562.940,93		1.540.035,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 22.905,27			(€ 22.539,32)
Bauerneuerungsrücklage	5.740.000,00		5.603.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 137.000,00			(€ 133.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	543.698,90	7.846.639,83	541.466,47
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.232,43			(€ 1.976,96)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	229.052,67		225.393,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-159.905,27	69.147,40	-155.539,32
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
		9.652.267,21	9.502.593,92
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	627.622,00		562.486,00
Sonstige Rückstellungen	55.074,40	682.696,40	48.886,46
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.358.251,03		19.255.914,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.152.354,07		1.133.381,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.014,80		27.504,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.171,75		221.447,38
Sonstige Verbindlichkeiten	60.516,62	20.844.308,27	58.629,25
<b>Bilanzsumme</b>			
		<b>31.179.271,88</b>	<b>30.810.842,82</b>



Badezimmergestaltung Friedrich-Ebert-Straße



Badezimmergestaltung Friedrich-Ebert-Straße



Badezimmergestaltung Friedrich-Ebert-Straße



Bodengleiche Dusche Fuhrstraße

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 - 31.12.2017

	Geschäftsjahr (2017) €	€	Vorjahr (2016) €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.169.053,05	4.128.882,53
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.349,46	2.156,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.651,44	88.313,86
Sonstige betriebliche Erträge		14.521,37	59.693,79
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.861.685,67</u>	<u>1.911.859,38</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.414.889,65	2.367.187,41
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	607.177,87		604.191,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>191.680,11</u>	798.857,98	<u>140.347,98</u>
davon für Altersversorgung: € 59.393,27 (2016: € 11.931,38)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	642.151,01		628.918,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>114.460,44</u>	756.611,45	<u>94.771,74</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,68	2,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>508.263,80</u>	<u>552.503,78</u>
davon für Aufzinsung: € 20.699,00 (2016: € 21.756,00)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		351.157,10	346.456,27
Sonstige Steuern		<u>122.104,43</u>	<u>121.063,10</u>
<b>Jahresüberschuß</b>		229.052,67	225.393,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-159.905,27</u>	<u>-155.539,32</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>69.147,40</u></u>	<u><u>69.853,85</u></u>

# ANHANG für das Geschäftsjahr 2017

## 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 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 3,68 % 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€ 1.106 (Vorjahr T€ 1.076) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten € 450,00 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 € 83.537,00. 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:

	Restlaufzeiten					gesichert	Art der Sicherung
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.358 <i>19.256</i>	903 <i>944</i>	18.455 <i>18.312</i>	3.597 <i>3.930</i>	14.858 <i>14.382</i>	19.358 <i>19.256</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0 <i>0</i>	0 <i>0</i>					<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.152 <i>1.133</i>	1.152 <i>1.133</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33 <i>28</i>	33 <i>28</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240 <i>221</i>	240 <i>221</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	61 <i>59</i>	61 <i>59</i>					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.844</b>	<b>2.389</b>	<b>18.455</b>	<b>3.597</b>	<b>14.858</b>	<b>19.358</b>	GPR
	<i>20.697</i>	<i>2.385</i>	<i>18.312</i>	<i>3.930</i>	<i>14.382</i>	<i>19.256</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 2017	1.558
Korrekturen	-4
Zugang 2017	77
Abgang 2017	-76
<b>Ende 2017</b>	<b>1.555</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 4.518,14.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 2.850,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich am 31.12.2017 auf € 1.477.250,00.

### 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	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	<b>11</b>	<b>1</b>

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

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)  
 Sigrid Kotthaus, stellv. Vorsitzende (Rentnerin)  
 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 Vorstandes.

#### **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€ 229**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von **T€ 23** in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung **T€ 137** 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 € 1.666.450,81	€ 66.658,04
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.489,36
<b>Gesamt</b>	<b>€ 69.147,40</b>

Solingen-Wald, 29.03.2018

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 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 2017 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2017 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2017 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 2017 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 25.04.2018

## 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	43.943.005,58 €	930.526,05 €	0,00 €
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Ge- schäfts- 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	204.351,62 €	8.701,77 €	0,00 €
	44.409.427,69 €	939.227,82 €	0,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>44.449.329,92 €</b>	<b>939.227,82 €</b>	<b>0,00 €</b>

Solingen-Wald, 31.12.2017

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	1.213,68 €

0,00 €	15.183.789,16 €	29.689.742,47 €	627.429,10 €
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 €	69,76 €
0,00 €	194.617,87 €	18.435,52 €	13.438,47 €
0,00 €	15.556.717,87 €	29.791.937,64 €	640.937,33 €
<b>0,00 €</b>	<b>15.596.613,10 €</b>	<b>29.791.944,64 €</b>	<b>642.151,01 €</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)