

*gut und  
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2024

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald

## Allgemeine Unternehmensdaten

<b>Gründung:</b>	12. Juni 1897
<b>Rechtsform:</b>	eingetragene Genossenschaft Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wuppertal Nr. 251
<b>Geschäftskreis:</b>	Bereich der Stadt Solingen
<b>Satzung:</b>	entspricht der Mustersatzung des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – Ausgabe Juni 2019 –
<b>Geschäftsanteil:</b>	€ 950,-
<b>Haftsumme je Mitglied:</b>	€ 950,-
<b>Prüfungsverband:</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
<b>Geschäftsstelle:</b>	Solingen-Wald, Friedrich-Ebert-Straße 44
<b>Sprechstunden:</b>	nach telefonischer Vereinbarung
<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>	Nina Arnrich, Geschäftsführerin Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
<b>Vorsitzender:</b>	Bastian Schauch, Rechtsanwalt
<b>stellvertretender Vorsitzender:</b>	Roland Krüger, Rentner Heike Blöckinger-Voigtländer, kfm. Angestellte Michael Kotthaus, techn. Angestellter Susanne Langensiepen, Dipl.-Betriebswirtin Andreas Blomberg, Steuerberater

# GESCHÄFTSBERICHT

## für das Geschäftsjahr 2024

### 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 31.12.2024 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Tiefgaragenplätze
	256	1.008	4	131
Andere Bauten	1	0	1	0
	257	1.008	5	131

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigengenutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.772,96 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 10 Wohnungen haben wir Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installationen von Heizungen, Anschluss an Sammelheizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen, Austausch von Fenstern, Erneuerung der Fußböden und erhebliche Umbaumaßnahmen mit Grundrissveränderungen anlässlich von Wohnungswechseln. Darunter auch zwei Zusammenlegungen von Wohnungen.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 972. Stellvertretend für die wohnwertverbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 10 Wohnungen, Plattierung und Neueinrichtung von 10 Bädern und 10 Küchen, Installation von 11 Heizungsanlagen und 6 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innentüren in 11 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 10 Wohnungen. Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 915 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 14,82 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 21 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2024 14.560 Lohnstunden angefallen. Insgesamt wurden 1162 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 82
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 101
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 446
Schreinerarbeiten	T€ 150
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 289
Malerarbeiten	T€ 32
Aufzugswartung u. Reparaturen	T€ 35

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

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 64 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 4,73 €/qm (Vorjahr: 4,63 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand liegen bei T€ 289.

Im Geschäftsjahr 2024 gab es insgesamt 65 Wohnungswechsel (Vorjahr 62). Zum Jahresende standen 106 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,5% (Vorjahr 10,3%). Von den Wohnungen standen 64 modernisierungsbedingt leer, 13 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachsthäuser wegen geplantem Abriss, 8 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 4 weitere Wohnungen werden Anfang 2025 bezogen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen haben etwas zugenommen. Es wurden drei Wohnungen zwangsgeräumt.

Auch gibt es eine beachtliche Zunahme bei den Erbausschlagungen, wenn ein Mieter verstorben ist. Hierbei werden uns die Schlüssel ausgehändigt und die Räumung der Wohnung obliegt unserer Verantwortung und muss leider auf Kosten der Genossenschaft durchgeführt 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 2025 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 2025 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 850 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 geplant.

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

#### **6. Mitgliederversammlung 2024**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 19.06.2024 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2023:

Dividende	€ 65.741,46
Zuweisung zur freien Rücklage	<u>€ 2.229,56</u>
	<u>€ 67.971,02</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt.

Herr Mays schied zum 14.06.2023 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus.

Herr Schauch wurde in der anschließenden Sitzung als sein Nachfolger des Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wird Herr Blomberg vorgeschlagen.

Dieser stellt sich vor und wird einstimmig gewählt.

## 7. Verwaltung und Betrieb

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	0	1
Kaufm. Geschäftsbereich	1	3
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	8	0
Mitarbeiter insgesamt	9	4

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 1 Maurer. Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt. Herr Pikzack legte sein nebenamtliches Vorstandsmandat zum 30.06.2024 nieder und Frau Arnrich wurde zum 01.09.2024 in den Vorstand gewählt und leitet seit dem 01.08.2023 die Genossenschaft.

## 8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2024	1.525	Mitglieder mit	1.733	Anteilen
Zugang	51	Mitglieder mit	51	Anteilen
Abgang	- 58	Mitglieder mit	- 58	Anteilen
Stand 31.12.2024	1518	Mitglieder mit	1.726	Anteilen.

Durch die Satzungsänderung entfällt die Nachschusspflicht.  
Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 405,00.

## 9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2023 fand am 19.06.2024 statt.
- Es fanden 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.
- Es fanden 12 Vorstandssitzungen statt.
- Die Kommissionen wurden zu 3 Sitzungen einberufen.

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

## 10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 519 erwirtschaftet gegenüber T€ 256 in 2023. 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)

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapital	T€	10.690	10.248	10.067	9.925	9.927
Eigenkapitalrendite	Prozent	4,86	2,50	2,3	1,4	1,22
Eigenkapitalquote	Prozent	33,3	32,1	31,8	31,4	31,3
Cash-Flow	T€	865	975	1001	960	919
Sollmieten	T€	3.469	3.404	3.348	3.316	3.289
Leerstandsquote	Prozent	10,5	10,3	8,9	8,2	6,7
Fluktuation	Prozent	6,6	6,1	5,9	5,2	5,2
Nettokaltemiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,73	4,63	4,56	4,51	4,47
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	22,50	21,70	20,94	22,55	20,57
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	15,74	14,82	11,91	8,78	11,60

## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024	2023
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.750	4.621
Andere aktivierte Eigenleistungen	62	73
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.812</b>	<b>4.694</b>
Sonstige Betriebserträge	3	40
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.815</b>	<b>4.734</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.460	2.380
Personalaufwand	885	833
Abschreibungen	755	736
Sonstige betriebliche Aufwendungen	142	151
Zinsaufwand	336	271
Sonstige Steuern	143	143
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.721</b>	<b>4.514</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	94	220
<b>Finanzergebnis</b>	-19	-19
<b>Neutrales Ergebnis</b>	444	55
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	<b>519</b>	<b>256</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 2024 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2025 gegeben.

## 14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 429 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 2025, sowie durch noch zu valutierende Fremdmittel gedeckt.

Die Gesamteigenkapitalquote beträgt 33,3%.

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**

Als aktuelles Risiko sehen wir die gestiegene Inflation und die dadurch entstandenen Preissteigerungen. Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

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 2024 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 09.05.2025

Der Vorstand

# Bilanz zum 31.12.2024

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2024)		Vorjahr (2023)
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7,00	7,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.469.650,59		30.246.845,37
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01		83.749,01
Maschinen	5,53		5,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.795,29	30.561.200,42	13.896,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		30.561.207,42	30.344.503,25
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.444.298,24		1.330.166,41
Andere Vorräte	13.055,19	1.457.353,43	14.113,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	16.786,58		17.417,14
Sonstige Vermögensgegenstände	15.990,14	32.776,72	38.747,82
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		53.569,18	198.572,54
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.104.906,75</b>	<b>31.943.520,78</b>

# Bilanz zum 31.12.2024

## Passiva

	Geschäftsjahr (2024)		Vorjahr (2023)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.688,68		45.043,74
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.637.395,00</u>	1.675.083,68	<u>1.641.640,79</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 405,00 (Vorjahr: € 749,26)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 52.000	1.720.000,00		1.668.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 400.000,00	6.672.000,00		6.272.000,00 (162.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.221,29	<u>555.885,88</u>	8.947.885,88	553.656,32 (1.221,29)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	519.129,96		255.969,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-452.000,00</u>	67.129,96	<u>-188.000,40</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.690.099,52	10.248.309,87
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	621.462,00		1.064.875,00
Sonstige Rückstellungen	<u>66.397,00</u>	687.859,00	65.360,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.924.362,10		18.817.166,25
Erhaltene Anzahlungen	1.497.221,00		1.520.659,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.638,12		40.342,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.928,60		92.298,77
Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €284,50 (Vorjahr: €266,76)	<u>104.798,41</u>	20.726.948,23	94.509,09
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>32.104.906,75</b></u>	<u><b>31.943.520,78</b></u>



Henshauser Str. 38



Henshauser Str. 38



Henshauser Str. 38

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	Geschäftsjahr (2024)		Vorjahr (2023)
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.636.224,42	4.488.916,68
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		114.131,83	131.620,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		61.565,01	72.836,31
Sonstige betriebliche Erträge		447.916,45	95.036,75
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.459.944,38	2.379.838,84
<b>Rohergebnis</b>		2.799.893,33	2.408.571,00
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	690.778,15		669.957,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	194.400,42	885.178,57	163.465,98
davon für Altersversorgung: € 3812,14 (Vorjahr: € 53.558,56)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		755.001,09	735.888,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.012,71	151.050,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		354.961,37	289.627,97
davon für Aufzinsung: € 18.881,00 (Vorjahr: € 18.881,00)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		661.739,59	398.581,05
Sonstige Steuern		142.609,63	142.609,63
<b>Jahresüberschuss</b>		519.129,96	255.971,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-452.000,00	-188.000,40
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>67.129,96</b>	<b>67.971,02</b>

# ANHANG des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

## A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in der jeweils aktuellen Fassung sowie 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**

### **Andere Vorräte**

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten unter Berücksichtigung von Leerständen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Reparaturmaterialien werden zu Durchschnittspreisen bewertet.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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.

### **Rückstellungen**

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet worden. Es wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,90% (Vorjahr: 1,82%) und ein Rententrend von 2% zugrunde gelegt. Dabei entspricht der handelsrechtliche Zinssatz dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre, bei einer angenommenen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € -4.727,00 (Vorjahr: € 11.825,00). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

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 der Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Zur verkürzten Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf die nachfolgende Anlage.

### **Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.444 (Vorjahr: T€ 1.330) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

### **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	18.924 <i>18.817</i>	1.251 <i>1.104</i>	17.673 <i>17.713</i>	5.424 <i>4.941</i>	12.249 <i>12.772</i>	18.924 <i>18.817</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.497 <i>1.521</i>	1.497 <i>1.521</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52 <i>40</i>	52 <i>40</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	149 <i>92</i>	149 <i>92</i>					
Sonstige Verbindlich- keiten	105 <i>95</i>	105 <i>95</i>					
Gesamtbetrag	<b>20.727</b>	<b>3.054</b>	<b>17.673</b>	<b>5.424</b>	<b>12.249</b>	<b>18.924</b>	<i>GPR</i>
	<i>20.565</i>	<i>2.852</i>	<i>17.713</i>	<i>4.941</i>	<i>12.772</i>	<i>18.817</i>	<i>GPR</i>

GPR=Grundpfandrechte  
Vorjahreszahlen sind  
kursiv dargestellt

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Anfang 2024	1.525
Zugang 2024	51
Abgang 2024	-58
<b>Ende 2024</b>	<b>1.518</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 4.245,79.

## Nachtragsbericht

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Auch führt der Anstieg der Inflation in fast allen Lebensbereichen zu deutlichen Preissteigerungen, sodass wir einen Anstieg der Mietaufschläge mit entsprechender Wirkung auf das Jahresergebnis erwarten. Ansonsten sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 nicht eingetreten.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

### Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne die Vorstandsmitglieder:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	<b>9</b>	<b>3</b>

### Mitglieder des Vorstandes

Nina Arnrich (hauptamtlich seit dem 01.09.2024)  
Michael Pikzack (nebenamtlich bis 30.06.2024)  
Gerhild Güsgen (nebenamtlich)  
Michael Schirmer (nebenamtlich)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bastian Schauch (Rechtsanwalt) - Vorsitzender  
Roland Krüger (Rentner) - stellvertretender Vorsitzender  
Heike Blöckinger-Voigtländer (Kfm. Angestellte)  
Michael Kotthaus (Techn. Angestellter)  
Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)  
Andreas Blomberg (Steuerberater) seit dem 19.06.2024

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 unverändert in Höhe von € 2.740.400,00 mit grundbuchlicher Eintragung.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwei (Vorjahr: drei) Contractingverträgen in Höhe von T€ 654 (Vorjahr: T€ 1.073) 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€ 519**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von **T€ 52** in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung **T€ 400** 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€ 67** wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.635.940,79	€ 65.437,63
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 1.692,33
<hr/>	<hr/>
Gesamt	<b>€ 67.129,96</b>

Solingen-Wald, 09.05.2025

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2024 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 2024 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2024 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Geschäftsbericht für 2024 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 2024 zu genehmigen,
2. Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 09.05.2025

## Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens

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

### Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.736.541,23 €	970.498,68 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01 €	0,00 €	0,00 €
Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.757,38 €	1.206,58 €	690,89 €
	50.043.367,61 €	971.705,26 €	690,89 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>50.083.269,84 €</b>	<b>971.705,26 €</b>	<b>690,89 €</b>

Solingen-Wald, 31.12.2024

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	0,00 €

0,00 €	20.237.389,32 €	30.469.650,59 €	747.693,46 €
0,00 €	0,00 €	83.749,01 €	0,00 €
0,00 €	12.314,46 €	5,53 €	0,00 €
0,00 €	203.477,78 €	7.795,29 €	7.307,63 €
0,00 €	20.453.181,56 €	30.561.200,42 €	755.001,09 €
<b>0,00 €</b>	<b>20.493.076,79 €</b>	<b>30.561.207,42 €</b>	<b>755.001,09 €</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)