



*gut und  
sicher wohnen*

## Geschäftsbericht 2023

---

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>	Michael Pikzack, Rentner Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
<b>Geschäftsführung:</b>	Nina Arnrich
<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

# **GESCHÄFTSBERICHT**

## **für das Geschäftsjahr 2023**

### **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 31.12.2023 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen u. Tiefgaragenplätze
	256	1.010	4	131
Andere Bauten	0	0	1	0
	256	1.010	5	131

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigengenutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.463,14 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 7 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.

Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 911. Stellvertretend für die wohnwertverbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 7 Wohnungen, Plattierung und Neueinrichtung von 8 Bädern und 7 Küchen.

Installation von 16 Heizungsanlagen und 4 Sammelheizungsanlagen, Einbau von neuen Innen türen in 9 Wohnungen, Erneuerung der Etagentür in 9 Wohnungen.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 894 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 14,48 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 52 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2023 14.240 Lohnstunden angefallen. Insgesamt wurden 973 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 61
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 110
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 453
Schreinerarbeiten	T€ 90
Maurer- und Verputzarbeiten sowie	
Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 268
Malerarbeiten	T€ 58
Aufzugswartung u. Reparaturen	T€ 24

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

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 56 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 4,63 €/qm (Vorjahr: 4,56 €/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand liegen bei T€ 276.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es insgesamt 62 Wohnungswechsel (Vorjahr 60). Zum Jahresende standen 104 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,3% (Vorjahr 8,9%). Von den Wohnungen standen 52 modernisierungsbedingt leer, 15 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 17 Einfachthäuser wegen geplantem Abriss, 11 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 9 weitere Wohnungen werden Anfang 2024 bezogen. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich nach wie vor schwierig dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum zur Verfügung stehen. Selbst bei der Vermietung von öffentlich geförderten Altenwohnungen haben wir teilweise Schwierigkeiten.

Die Arbeiten im Mahn- und Klageswesen haben etwas zugenommen. Es wurden zwei 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 2024 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 2024 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 2023**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 14.06.2023 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2022:

Dividende	€ 65.540,38
Zuweisung zur freien Rücklage	<u>€ 1.221,29</u>
	<u>€ 66.761,67</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt.

Herr Mays verkündet, dass er sein Mandat nach der Mitgliederversammlung nach 32 Jahren niederlegen wird.

## **7. Verwaltung und Betrieb**

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	1	3
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	8	0
Mitarbeiter insgesamt	10	3

Außerdem werden Reinigungskräfte und ein Hausmeisterehepaar beschäftigt. Bei den Mitarbeitern der technischen Geschäftsbereiche handelt es sich um 1 Elektromeister, 2 Schreiner, 2 Maler, 2 Installateure und 1 Maurer. Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

Herr Pitzack, hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer, ging zum 31.07.2023 nach 33 Jahren in den Ruhestand, bleibt jedoch noch nebenamtlich als Vorstandsmitglied tätig.

Als seine Nachfolgerin zur Geschäftsführerin wurde Frau Arnrich bestimmt, welche zuvor im Bereich Buchhaltung bei uns tätig war.

## **8. Mitgliederentwicklung**

Stand 01.01.2023	1.530	Mitglieder mit	1.741	Anteilen
Zugang	53	Mitglieder mit	55	Anteilen
Abgang	- 58	Mitglieder mit	- 63	Anteilen
Stand 31.12.2023	1525	Mitglieder mit	1.733	Anteilen.

Durch die Satzungsänderung entfällt die Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 749,26.

## **9. Tätigkeit der Organe**

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2022 fand am 14.06.2023 statt.
- Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat 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 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 256 erwirtschaftet gegenüber T€ 233 in 2022. 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)**

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital	T€	10.248	10.067	9.925	9.927	9.818
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,50	2,32	1,4	1,22	1,28
Eigenkapitalquote	Prozent	32,1	31,8	31,4	31,3	30,9
Cash-Flow	T€	975	1.001	960	919	909
Sollmieten	T€	3.404	3.348	3.316	3.289	3.238
Leerstandsquote	Prozent	10,3	8,9	8,2	6,7	6,9
Fluktuation	Prozent	6,1	5,9	5,2	5,2	7,5
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,63	4,56	4,51	4,47	4,42
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	21,70	20,94	22,55	20,57	21,27
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	14,82	11,91	8,78	11,60	14,28

## **12. Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	4.621	4.475
Andere aktivierte Eigenleistungen	73	42
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.694</b>	<b>4.517</b>
Sonstige Betriebserträge	40	10
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.734</b>	<b>4.527</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.380	2.172
Personalaufwand	833	898
Abschreibungen	736	712
Sonstige betriebliche Aufwendungen	151	118
Zinsaufwand	271	244
Sonstige Steuern	143	143
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.514</b>	<b>4.287</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>220</b>	<b>240</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>55</b>	<b>12</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>256</b>	<b>233</b>

## **13. Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanziierenden 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 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2024 gegeben.

## **14. Vermögenslage**

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 325 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 2024, sowie durch noch zu valutierende Fremdmittel gedeckt.

Die Gesamteigenkapitalquote beträgt 32,1%.

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**

Als aktuelles Risiko sehen wir die gestiegene Inflation und die dadurch entstandenen Preissteigerungen sowie weiterhin die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der u.a. zu enormen Steigerungen der Energiepreise geführt hat. 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 2023 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

# Bilanz zum 31.12.2023

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2023)	Vorjahr (2022)
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Imaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	7,00	7,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	30.246.845,37	30.064.166,39
Grundstücke mit anderen Bauten	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01	83.749,01
Maschinen	5,53	5,53
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	13.896,34	30.344.496,25
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>30.344.503,25</b>	<b>30.150.958,91</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	1.330.166,41	1.198.546,31
Andere Vorräte	14.113,62	1.344.280,03
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>9.788,35</b>
Forderungen aus Vermietung	17.417,14	14.610,87
Sonstige Vermögensgegenstände	38.747,82	56.164,96
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>55.868,19</b>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	198.572,54	220.213,78
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.943.520,78</b>	<b>31.649.986,41</b>

# Bilanz zum 31.12.2023

## Passiva

	Geschäftsjahr (2023)	Vorjahr (2021)
	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder	45.043,74 1.641.640,79	44.961,87 1.651.136,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 749,26 (Vorjahr: € 903,65)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 26.000,40	1.668.000,00	1.641.999,60 (23.306,85)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 162.000,00	6.272.000,00	6.110.000,00 (143.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.630,92	553.656,32	8.493.656,32 (4.882,48)
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahre		0,00 0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	255.969,42	233.068,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-188.000,40	67.969,02 -166.306,85
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.248.309,87 10.067.294,52
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	1.064.875,00	1.105.389,00
Sonstige Rückstellungen	65.360,00	1.130.235,00 70.046,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.817.166,25	18.877.565,53
Erhaltene Anzahlungen	1.520.659,50	1.322.507,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.342,30	34.106,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.298,77	95.401,85
Sonstige Verbindlichkeiten	94.509,09	20.564.975,91 77.676,43
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.943.520,78</b>	<b>31.649.986,41</b>



Andreasstr. 22d, Bad nach eigenem Umbau



Andreasstr. 22d, Küche nach eigenem Umbau



Giebeldämmung Sachsenstr. 12

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 - 31.12.2023

	Geschäftsjahr (2023)	Vorjahr (2022)
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.488.916,68	4.476.002,42
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)	131.620,10	-755,79
Andere aktivierte Eigenleistungen	72.836,31	41.652,76
Sonstige betriebliche Erträge	95.036,75	22.723,06
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.379.838,84	2.171.596,68
<b>Rohergebnis</b>	2.408.571,00	2.368.025,77
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	669.957,36	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	163.465,98	833.423,34
		211.305,28
davon für Altersversorgung: € 3.812,14 (Vorjahr: € 53.558,56)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	735.888,26	711.891,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	151.050,38	119.035,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289.627,97	263.491,07
davon für Aufzinsung: € 18.881,00 (Vorjahr: € 19.480,00)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	398.581,05	375.640,07
Sonstige Steuern	142.609,63	142.571,55
<b>Jahresüberschuss</b>	255.971,42	233.068,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-188.000,40	-166.306,85
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>67.971,02</b>	<b>66.761,67</b>

# **ANHANG des Jahresabschlusses zum 31.12.2023**

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Spar- und Bauverein Solingen-Wald 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 größtenabhängigen 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 1,82% (Vorjahr: 1,78%) 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-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 11.825,00 (Vorjahr: € 52.724,00). 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€ 1.330 (Vorjahr: T€ 1.199) 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:

		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€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.817 18.877	1.104 1.107	17.713 17.770	4.941 4.748	12.772 13.022	18.817 18.877	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.521 1.323	1.521 1.323					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40 34	40 34					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92 95	92 95					
Sonstige Verbindlichkeiten	95 78	95 78					
Gesamtbetrag	<b>20.565</b> 20.407	<b>2.852</b> 2.637	<b>17.713</b> 17.770	<b>4.941</b> 4.748	<b>12.772</b> 13.022	<b>18.817</b> 18.877	GPR

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 2023	1.530
Zugang 2023	53
Abgang 2023	-58
<b>Ende 2023</b>	<b>1.525</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 9.495,56.

## **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 Mietausfälle mit entsprechender Wirkung auf das Jahresergebnis erwarten. Ansonsten sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 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**

Michael Pilzack (hauptamtlich bis zum 31.07.2023, ab 01.08.2023 nebenamtlich)

Gerhild Güsgen (nebenamtlich)

Michael Schirmer (nebenamtlich)

## **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dirk Mays (Rechtsanwalt) - Vorsitzender bis 14.06.2023

Bastian Schauch (Rechtsanwalt) - stellvertretender Vorsitzender bis 20.08.2023

- Vorsitzender ab 21.08.2023

Roland Krüger (Rentner) - stellvertretender Vorsitzender ab 21.08.2023

Heike Blöckinger-Voigtländer (Kfm. Angestellte)

Michael Kotthaus (Techn. Angestellter)

Susanne Langensiepen (Dipl. Betriebswirtin)

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

## **Haftungsverhältnisse**

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

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vier Contractingverträgen in Höhe von T€ 1.073 (Vorjahr: T€ 1.514) 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€ 256**.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von **T€ 26** in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung **T€ 162** in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **T€ 68** wie folgt zu verwenden:

4,00 % Dividende von € 1.643.536,35	€ 65.741,46
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 2.229,56
<b>Gesamt</b>	<b>€ 67.971,02</b>

Solingen-Wald, 14.05.2024

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 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 2023 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2023 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Geschäftsbericht für 2023 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 2023 zu genehmigen,
2. Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 14.05.2024

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

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

### Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.825.656,12 €	910.885,11 €	0,00 €
Grundstücke mit anderen Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	83.749,01 €	0,00 €	0,00 €
Maschinen	12.319,99 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.584,46 €	18.549,49 €	12.376,57 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>49.166.211,81 €</b>	<b>929.434,60 €</b>	<b>12.376,57 €</b>

Solingen-Wald, 31.12.2023

<b>Umbuchungen</b>	<b>Abschreibungen kumuliert</b>	<b>Buchwert am 31.12.2023</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>
0,00 €	39.895,23 €	7,00 €	0,00 €

0,00 €	19.489.695,86 €	30.246.845,37 €	728.206,13 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	83.749,01 €	0,00 €
0,00 €	12.314,46 €	5,53 €	0,00 €
0,00 €	196.861,04 €	13.896,34 €	7.682,13 €
0,00 €	19.698.871,36 €	30.344.496,25 €	735.888,26 €
<b>0,00 €</b>	<b>19.738.766,59 €</b>	<b>30.344.503,25 €</b>	<b>735.888,26 €</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)