


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2014

Lagebericht des Vorstandes
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Bericht des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

Organisatorische und rechtliche Struktur

Firma:	Beamten-Wohnungsbauverein eG
Sitz:	Solingen
Anschrift:	Beckmannstr. 70a, 42659 Solingen
Gründung:	02. Juli 1912
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Register:	Amtsgericht Wuppertal GnR 250
Gegenstand:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftskreis:	Bereich der Stadt Solingen
Geschäftsanteil:	325,00 €
Haftsumme (Nachschusspflicht):	800,00 €
monatliche Pflichteinzahlung:	25,00 €
Eintrittsgeld zurzeit:	25,00 €
max. Zahl der Anteile pro Mitglied:	500
Mindestzahl der Anteile pro Mitglied:	4
Kündigungsfrist:	2 Jahre

Organe:

- Vorstand:** Der Vorstand besteht in Übereinstimmung mit § 21 der Satzung aus 3 Mitgliedern, die im Genossenschaftsregister eingetragen sind. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Wiederbestellung ist zulässig. Niederschriften zu den Vorstandssitzungen liegen vor.
Mitglieder: Karin Spiewak-Berg (Vorsitzende), Bernd-Benno Kleyer, Andreas Müller
- Aufsichtsrat:** Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung (mindestens 3 Mitglieder) per Bilanzstichtag aus 5 Mitgliedern, die im Anhang des Jahresabschlusses genannt sind und von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt werden. Niederschriften zu den Aufsichtsratsitzungen liegen vor.
Mitglieder: Dr. Kurt Günter Hanselmann (Vorsitzender), Werner Fings, Hildegard Gabler, Hubert Rose, Klaus Schmitz
- Prüfungsorgan:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und den nebenamtlichen tätigen Vorstandsmitgliedern geführt. Für Aufsichtsrat und Vorstand bestehen Geschäftsordnungen in der Fassung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Ausgabe 2007.

Eine interne Revision als Abteilung besteht im Hinblick auf die Betriebsgröße des Beamten-Wohnungsbauvereins nicht. Interne Kontrollmaßnahmen werden regelmäßig vom Vorstand durchgeführt. Zusätzlich führt der Aufsichtsrat im Rahmen der ihm gesetzlich obliegenden Kontrollfunktion interne Prüfungen durch.

Steuerliche Grundlagen:

Seit dem 01. Januar 1991 nimmt die Genossenschaft die Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 10 KStG für die Überlassung von Wohnraum an Mitglieder in Anspruch. Mit den sonstigen, nicht begünstigten Tätigkeiten ist die Genossenschaft partiell steuerpflichtig.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zur Jahreswende 2014/2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kommen etwa aus den USA und Großbritannien. Beide haben ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und sind wieder auf Expansionskurs. Im Gegensatz dazu senden die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. In China hat sich die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt. Zweistellige Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes scheinen dort zunächst der Vergangenheit anzugehören. Eine Gefahr für die konjunkturelle Stabilität geht hier vor allem von Preiskorrekturen auf dem chinesischen Immobilienmarkt aus, auf dem es nach Einschätzung von Experten im Boom der letzten fünf Jahre zu erheblichen Preisübertreibungen gekommen ist.

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8% gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5% in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern. Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährlichen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall begingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7%; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Der Wohnungsbau in Deutschland zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Mrd. EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohngebäude in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7% gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann auch weiterhin die Wohnungsmarktlage als entspannt gewertet werden. Im Segment des preisgebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungsmarkts werden Entspannungstendenzen deutlich. Hierfür verantwortlich sind unter anderem der Rückgang der Arbeitslosenzahlen, der Anzahl der ALG-II-Bedarfsgemeinschaften und der wohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich wird der Eigentumserwerb durch die zur Zeit niedrigen Hypothekenzinsen und günstigen Baukosten gestützt. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie der demographische Wandel werden in den kommenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen. Aber auch der soziale Mietwohnungsbau bedarf einer weiteren Beobachtung, da es selbst bei den guten Rahmenbedingungen und trotz des im Wesentlichen ausgeglichenen Wohnungsmarktes immer Haushalte geben wird, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft derzeit nicht signifikant. So konnten in fast allen Bereichen, also Umbau, Modernisierung und Instandhaltung, Veränderung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie Entwicklung der Mieteinnahmen positive Tendenzen verzeichnet werden. Lediglich die Zahl der Mitglieder ist – wie derzeit branchenüblich - bei sinkendem Geschäftsguthaben rückläufig.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2014 ergaben sich Veränderungen durch Schaffung von drei Wohnungen durch Dachgeschossausbauten.

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.13	187	795	120	1
Zugänge	0	3	0	0
Abgänge	0	10	0	0
Bestand zum 31.12.14	187	798	120	1

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Sollmiete um € 167.431,04 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.

Abgänge des Wohnungsbestandes waren nicht zu verzeichnen.

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2014 keine Neubautätigkeit ausgeübt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2014 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein Betrag von T€ 1192 (Vorjahr 2474 T€) ausgegeben.

Durch Speicherausbau wurden Wohnungen in den Häusern Guntherstraße 22, Guntherstraße 32, Bülowstraße 27 und Bismarckstraße 136 vergrößert bzw. sind neu entstanden.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 22 Badezimmer modernisiert und eine Vorstellbalkonanlage errichtet.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2015 fortgeführt. Die Modernisierung wird weitestgehend, wie branchenüblich, durch Fremdmittel finanziert.

Instandhaltung und Instandsetzung

Neben der Modernisierung muß vor allem der Bestandserhaltung weiter große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurden allein 512 T€ (Vorjahr / 511 T€) für die Instandhaltung durch Fremdhandwerker aufgewandt. In diesem Betrag sind die Kosten unseres eigenen Regiebetriebes und die anrechenbaren Verwaltungsleistungen nicht beinhaltet. Bei einem Gesamtaufwand von T€ 512 wurde je m² ein Betrag von € 9,51 ausgegeben.

Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen, Überhänge waren nicht zu verzeichnen.

Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten beträgt 104.673,00 m² und hat sich im Berichtsjahr 2014 nicht verändert.

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 67 Wohnungen, davon 2 Erstbezüge, neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2014 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft im Gegensatz zur schwachen Nachfragesituation im Wohnungsbau insgesamt, ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2014 im vollen Umfang vermietet.

Zur Vermeidung von Wohnungsleerständen beigetragen hat insbesondere die aktive Bestandspflege der Genossenschaft, die neben den seit Jahren beständig verstärkten Instandhaltungsaufwendungen auch eine intensivierte Durchführung von Wohnungsmodernisierungen beinhaltet. Mit der Zusammenlegung bzw. grundlegenden Sanierung von gekündigten älteren Wohnungen, die einem zeitgemäßen Komfortanspruch nicht mehr genügen, werden die qualitativen Voraussetzungen für eine zeitnahe Anschlussvermietung und eine nachhaltige weitere Vermietbarkeit der Wohnungen geschaffen.

Darüber hinaus sind die Mietentgelte des Beamten-Wohnungsbauvereins auch im Vergleich zum Solinger Wohnungsmarkt als günstig zu beurteilen, da die Durchschnittsmieten der jeweiligen Baualterstufen zum Bilanzstichtag in der Regel unter den jeweiligen Mittelwerten der entsprechenden Mietpreisspannen des Solinger Mietpreisspiegels liegen.

Personalwesen

Am 31.12.2014 wurden 18 Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, ein technischer Mitarbeiter, zwei Hilfskräfte sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis tätig.

Der Beamten-Wohnungsbauverein ist Mitglied im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und wendet bei Löhnen und Gehältern seiner Mitarbeiter dessen Tarif an. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt 37 Stunden und ist durch eine besondere Betriebsvereinbarung geregelt.

Durch ihren Einsatz haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2014 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2013	2014
Eigenkapitalquote	%	36,60	37,08
Eigenkapitalrentabilität	%	6,54	4,65
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	1762	1701
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,11	5,17
Instandhaltungskosten	€/m ²	9,52	9,51
Fluktuationsquote	%	10,44	8,40
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,13	0,50

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft war auch in 2014 durch hohe Instandhaltungskosten stark belastet. Sie wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse betragen im Jahr 2014 insgesamt € 4.322.353,88. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 350.810,57 und weitere Erlöse von € 201.529,29. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von

Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Bearbeitungsgebühren, Eingliederungszuschüsse sowie ein Teilschulderlass der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 125.000,00 EUR.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 setzt sich wie folgt zusammen:
Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:		
Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	3.445.144,40 €	(3.277.713,36 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	926.776,50 €	(1.341.479,64 €)
sonstige Umlagen	28,00 €	(0,00 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	(75.531,13 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmässiger Betreuung	1.754,00 €	(1.620,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	6.956,21 €	(4.272,63 €)
	-----	-----
	4.331.064,09 €	(4.549.554,50 €)
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 213.192,91 €	(- 53.836,65 €)
sonstige betriebliche Erträge	350.810,57 €	(396.016,56 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	(344.836,39 €)
Instandhaltungskosten	./.	(1.188.239,83 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	(487.195,43 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	(24.214,44 €)
Erbbauzinsen	./.	(1.418,25 €)
	./.	(1.661,31 €)
	-----	-----
Rohergebnis	3.539.371,25 €	(3.533.841,54 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2014 beträgt EUR 15.086,04. Für das Jahr 2015 wird ein positives Ergebnis erwartet. Dies setzt jedoch voraus, daß die Mieten den steigenden Kostenanforderungen der Genossenschaft angepaßt werden. Die Ertragslage kann dann auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, sind im wesentlichen durch langfristige Verbindlichkeiten und Eigenkapital fristgerecht finanziert. Sämtliche Umbaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Modernisierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln und in Einzelfällen, sofern möglich, über Sonderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt rund 37,08 % . (Vorjahr 36,60 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2015 gegeben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unternehmerischen Handelns ist unsere Genossenschaft ständig mit Chancen und Risiken konfrontiert. Dabei gilt es, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Das gelingt nur, wenn man diese kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht. Die Genossenschaft verfügt über ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem und einer entsprechenden Dokumentation. Das vorhandene Risikomanagementsystem wird kontinuierlich angemessen ausgebaut.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nach wie vor nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Das Konsumverhalten der Verbraucher kann durch weltpolitische Unsicherheiten, weiter steigende Rohstoffpreise, reduzierte Sozialleistungen oder gravierende Gesetzesänderungen, letztere sind momentan im Mietrecht nicht bekannt, weiter eingeschränkt werden. Dies kann zu weiteren Ertragsausfällen führen. Aufgrund der im Zweifelsfall durchzuführenden Bonitätsprüfung bei neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen und ein straffes Forderungsmanagement sind größere Forderungsausfälle bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen derzeit nicht erkennbar. Der gesamte Wohnungsbestand entspricht weitgehend marktkonformen Ansprüchen, so dass die Wohnungen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung sowie den günstigen Nutzungsgebühren auf Dauer vermietbar sein dürften.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass höhere Gewalt oder sonstige Umwelteinflüsse negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung einzelner Bestandsimmobilien haben und damit die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft beeinträchtigen können. Das Risiko zukünftig notwendiger außerordentlicher Wertberichtigungen auf den Immobilienbestand ist durch die bisherige sehr konservative Bewertungspolitik vergleichsweise gering. Der mittelfristige Fortbestand der Genossenschaft ist durch die solide Finanzierung gesichert. Zinssatzänderungen können die Ergebnislage zusätzlich belasten aber auch entlasten.

Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklungen und bestehende Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Voraussichtliche Entwicklung

Im Fokus der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie steht unverändert die zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung unserer Immobilienstandorte. Der Situation auf den weiterhin entspannten Mietwohnungsteilmärkten wird auf zukünftig durch weiterhin verstärkte Investitionen in Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Zusätzliche Ertragspotentiale werden insbesondere durch Bestandsan- und verkäufe sowie durch Neubau bzw. Ausbau von Bestandsobjekten geschaffen. Somit wird auch für die kommenden Geschäftsjahre eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwartet.

Solingen, 31. März 2015

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluß zum 31. Dezember 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3,51	3,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.500.478,57		24.458.226,23
Grundstücke mit Geschäftsbauten	325.889,08		315.413,83
Maschinen	85.088,18		90.077,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.876,03		47.766,01
Bauvorbereitungskosten	27.350,76	24.984.682,62	1.023,40
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		0,00	446.447,38
Anlagevermögen insgesamt		24.984.686,13	25.358.958,22
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.120.898,76		907.705,85
Andere Vorräte	23.961,09	1.144.859,85	49.475,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.488,74		29.235,62
Sonstige Vermögensgegenstände	76.600,30	95.089,04	97.601,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.113.438,68	5.758,78
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	429,26
Bilanzsumme		27.338.073,70	26.449.163,84

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.398,94		86.514,76
der verbleibenden Mitglieder	1.587.348,97		1.579.721,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.650.747,91	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 15.972,03			(21.161,47)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	908.819,27		861.647,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 47.171,76			(63.288,04)
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.561.000,00</u>	8.469.819,27	5.136.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 15.540,22			(15.947,85)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 409.459,78			(554.052,15)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	471.717,58		632.880,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 456.631,54	+ 15.086,04	- 617.340,19
Eigenkapital insgesamt:		<u>10.135.653,22</u>	<u>9.679.424,16</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	384.457,00		316.884,00
Sonstige Rückstellungen	<u>82.669,08</u>	467.126,08	76.267,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.186.882,75		14.835.174,30
Erhaltene Anzahlungen	1.379.392,01		1.056.583,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	27.340,53		30.907,93
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.952,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.481,26		409.318,92
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.197,85</u>	16.735.294,40	35.651,85
davon aus Steuern € 14.489,12			(16.552,06)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 710,78			(691,03)
Bilanzsumme		<u>27.338.073,70</u>	<u>26.449.163,84</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.322.353,88		4.543.661,87
b) aus Betreuungstätigkeit	1.754,00		1.620,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.956,21	4.331.064,09	4.272,63
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 213.192,91	- 53.836,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		350.810,57	396.016,56
Sonstige betriebliche Erträge		201.529,29	344.836,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.557.225,61	1.702.729,26
Rohergebnis		<u>3.539.371,25</u>	<u>3.533.841,54</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	983.353,10		932.430,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	242.266,93	1.225.620,03	180.556,27
davon für Altersversorgung € 54.191,68			(39.045,50)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.162.115,66	1.086.585,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		119.486,08	123.222,87
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		16.841,16	17.107,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		434,18	1.322,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		469.080,29	485.666,25
(davon aus Aufzinsung)		(15.465,00)	(13.823,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>580.344,53</u>	<u>743.811,18</u>
Sonstige Steuern		108.626,95	110.930,77
Jahresüberschuss		<u>471.717,58</u>	<u>632.880,41</u>
Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 456.631,54	- 617.340,19
Bilanzgewinn		<u><u>15.086,04</u></u>	<u><u>15.540,22</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Die Einbeziehung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmalig für das Geschäftsjahr 2010.

Die Bilanz zum 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Aktiva

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von fünf Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagezugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten und Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten wurden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Bei Grundstücken mit Geschäftsbauten wurde die lineare Abschreibung auf 50 Jahre vorgenommen. Die neuerstellten Garagen an der Sperberstraße werden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Wohnbauten wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erhöht.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge werden mit 20%, EDV mit 33,33% der Anschaffungskosten abgeschrieben. Sämtliche Abschreibungen wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode vollzogen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab dem Jahre 2008 Sammelposten gebildet, die linear mit 20% abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

Unter der Position „sonstige Ausleihungen“ war ein Restkaufdarlehen aus dem Verkauf des Objektes Haselstraße ausgewiesen. Das Restkaufdarlehen wurde mit 3,8% Jahreszinsen verzinst sowie mit 1% Tilgung getilgt. Die Zinsfestschreibungszeit endete mit dem 31.12.2014, zu diesem Zeitpunkt wurde der Restbetrag vollständig zurückgeführt.

Umlaufvermögen

Die Vermögenswerte des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Unter „unfertigen Leistungen“ sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Bewertungsabschläge wegen Leerstand wurden vorgenommen. Demgegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

Der unter „andere Vorräte“ ausgewiesene Heizöl- und Holzpelletsbestand ist zu Anschaffungskosten nach der FIFO-Methode bewertet worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Passiva

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind mit den Nominalbeträgen passiviert.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 4,53% p.a. (2013: 4,88% p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Gehaltstrend wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschliesslich Steuerberatung 19.720,00 EUR, Urlaubsreste EUR 55.512,08 sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge 7.437,00 EUR. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind generell zum Erfüllungsbetrag passiviert worden. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Die Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
		mehr als 1 Jahr	Vorjahr
Forderung aus Vermietung	18.488,74	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	76.600,30	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	95.089,04	0,00	0,00

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag entstehen.

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

Verbindlichkeiten gegenüber:	gesamt	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Kreditinstituten	15.186.882,75	1.286.392,71	4.981.884,64	8.918.605,40	15.186.882,75	GPR
Vorjahr	14.835.174,30	1.335.511,25	5.380.182,36	8.119.480,69	14.835.174,30	
Erhaltene Anzahlungen	1.379.392,01	1.379.392,01				
Vorjahr	1.056.583,00	1.056.583,00				
VB aus der Vermietung	27.340,53	27.340,53				
Vorjahr	30.907,93	30.907,93				
VB aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	8.952,15	8.952,15				
VB aus Lieferungen u. Leistungen	108.481,26	108.481,26				
Vorjahr	409.318,92	409.318,92				
sonstige Verbindlichkeiten	33.197,85	33.197,85				
Vorjahr	35.651,85	35.651,85				
Gesamtsumme	16.735.294,40	2.834.804,36	4.981.884,64	8.918.605,40	15.186.882,75	
Vorjahr	16.376.588,15	2.876.925,10	5.380.182,36	8.119.480,69	14.835.174,30	

Entwicklung des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2014

	Entgeltlich erworbene Lizenzen	Grundstücke mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Bauvorbereitungskosten	Summe Sachanlagen	Sonstige Ausleihungen	Summe Finanzanlagen	Anlagevermögen gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten	24.754,02	41.318.355,21	478.499,93	99.793,65	299.962,90	1.023,40	42.197.635,09	446.447,38	446.447,38	42.668.836,49
Zugänge	0,00	1.171.317,15	21.226,47	0,00	15.419,97	26.327,36	1.234.290,95	0,00	0,00	1.234.290,95
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	2.822,66	0,00	2.822,66	446.447,38	446.447,38	449.270,04
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen (kumuliert)	24.750,51	17.989.193,79	173.837,32	14.705,47	266.684,18	0,00	18.444.420,76	0,00	0,00	18.469.171,27
Buchwert am 31.12.2014	3,51	24.500.478,57	325.889,08	85.088,18	45.876,03	27.350,76	24.984.682,62	0,00	0,00	24.984.686,13
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,00	1.129.064,81	10.751,22	4.989,68	17.309,95	0,00	1.162.115,66	0,00	0,00	1.162.115,66

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sowie außerordentliche Aufwendungen sind im Jahre 2014 nicht angefallen.
2. Im Jahresüberschuss sind periodenfremde Erträge in Höhe von 125 TEUR (Teilschulderlass KfW) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 Abs. 7 HGB
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zukünftige Bauinstandhaltungen können mit Eigenmitteln finanziert werden.

Neubau und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	<u>Voll-</u> <u>beschäftigte</u>	<u>Teilzeit-</u> <u>beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	15	0
	-----	-----
Insgesamt	18	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2014 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau sowie fünf Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	1219
Zugang 2014	51
Abgang 2014	55
Ende 2014	1215

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.627,30 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 3.200,00 verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 972.000,00

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

7. Eine Rückstellung für die Zahlung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand nach § 38 Abs. 4 – 10 KStG wurde nicht gebildet, da die Genossenschaft einen Antrag auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG bei dem zuständigen Finanzamt gestellt hat.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes

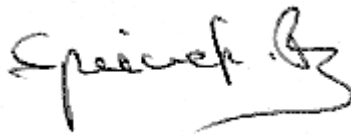
Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende
Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister
Andreas Müller, Architekt

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Fings, Werner, Elektrotechniker
Füser, Bärbel, Arzthelferin (bis 11.11.2014)
Gabler, Hildegard, Rentnerin
Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 31. März 2015

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2014 nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die wesentlichen Angelegenheiten und die Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

In zwei Sitzungen, alle gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung, hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und die Belange der Genossenschaft behandelt.

In den Sitzungen wurde die laufende Geschäftsentwicklung eingehend vom Vorstand erläutert und analysiert und einzelne Geschäftsvorgänge, die auf Grund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegen, geprüft, beraten und entschieden.

Die Beratungen erstreckten sich sowohl auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als auch auf die aktuelle und längerfristige Entwicklung. Dabei hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit Grundstücks- und Versicherungsangelegenheiten, Rechtssachen, Werbemaßnahmen und laufenden Instandhaltungsprojekten sowie in Planung befindlichen Neubauprojekten beschäftigt. Desweiteren wurde Personalangelegenheiten erörtert.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt. Danach ist die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet und die Zahlungsbereitschaft gegeben. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis und den Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für 2014 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2014 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.04.2015 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den Lagebericht des Vorstandes und den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2014 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 15.086,04 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2014 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im April 2015

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender