

Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2018

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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

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 7 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, Uwe Lorenz, Sascha Reichert, 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

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3%. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6% abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5% seit dem Jahr 1980.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigen alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern, insbesondere in Italien und Frankreich, nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als 10% gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2017. Mit rund 20% weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7% und das Baugewerbe mit +3,6%. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1% erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4% gewachsen. Nominal erzeugte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2% gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als leicht angespannt gewertet werden. Die Zahl der Menschen, die in Solingen leben, steigt weiter an. Ende November 2018 waren 163139 Menschen in Solingen gemeldet. Das bedeutet im Vergleich zum 01.01.2018 ein Plus von 695 Personen. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich das Solinger Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren fortsetzt.

Um Solingen noch attraktiver zu machen, investiert die Solinger Stadtverwaltung gezielt in die Zukunft. Mit dem Handlungskonzept Wohnen soll ausreichend Wohnraum in Solingen geschaffen werden. Darüber hinaus werden Schulen modernisiert, Kindergärten gebaut und die Digitalisierung vorangetrieben, damit Menschen und Firmen auch zukünftig lieber nach Solingen ziehen als in andere Städte. Zudem wird Solingen durch den Zuzug von außen auch jünger. Neubürger sind im Schnitt 32 Jahre alt, während der Solinger Altersdurchschnitt bei 44,1 Jahren liegt.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft derzeit nicht aufzuzeigen. So konnten in allen Bereichen, also Umbau, Modernisierung und Instandhaltung sowie Entwicklung der Mieteinnahmen positive Tendenzen verzeichnet werden. Auch die Zahl der Mitglieder ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahre 2018 nicht verändert.
95a + 95b.

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.17	190	814	144	141	1
Zugänge	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.18	190	814	144	141	1

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Sollmiete um € 251.615,15 erhöht. Dies ist insbesondere auf Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreisspiegel, den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2018 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen, die Beendigung der energetischen Sanierung der Häuser Bismarckstraße 93, 95 und 97 sowie die energetische Sanierung des Objektes Beckmannstraße 70 bildete im Geschäftsjahr 2018 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Augustastraße, Kanalstraße, Wolfsfeld, Oststraße, Nachtigallenweg, Spechtpfad, Vockerterstraße, Wundesstraße und Theegartener Straße wurden insgesamt 16 Wohnungen umfassend modernisiert.

Darüber hinaus wurde das Haus Hasselstraße 2c erstmalig mit einer eigenen Gas-Zentralheizung ausgestattet.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von T€ 660 (Vorjahr 724 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2019 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 2018 wurden allein 562 T€ (Vorjahr / 454 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€ 562 wurde je m² ein Betrag von € 10,16 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht verändert und beträgt somit zum 31.12.2018 insgesamt 105.382,00 m². Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Geschäftsbauten beträgt 653 m². Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 106.035,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 57 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2018 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2018 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 sich an den jeweiligen Mittelwerten der entsprechenden Mietpreisspannen des Solinger Mietpreisspiegels orientieren bzw. diese noch unterschreiten.

Personalwesen

Am 31.12.2018 wurden 19 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis tätig.

Es besteht eine Betreuungsmemberschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Bei den Löhnen und Gehältern seiner Mitarbeiter orientiert sich der Beamten-Wohnungsbauverein an dessen Tarif. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt überwiegend 37 Stunden und ist, im kaufmännischen Bereich, durch eine besondere Betriebsvereinbarung geregelt.

Durch ihren Einsatz haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2018 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	42,20	39,65
Eigenkapitalrentabilität	%	5,40	5,12
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	1963	1946
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,77	5,31
Instandhaltungskosten	€/m ²	10,16	8,19
Fluktuationsquote	%	7,00	7,49
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,23	1,11

Ertragslage

Die Ertragslage wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2018 insgesamt € 5.021.505,25. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 287.082,35 und weitere Erlöse von € 91.681,37. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen, Erlöse aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bonuszahlungen, Bearbeitungsgebühren und Eintrittsgeldern.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	3.927.470,14 €	(3.675.854,99 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.141.426,15 €	(1.142.158,14 €)
sonstige Umlagen	31,80 €	(0,00 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	(./.
Umsatzerlöse aus verwaltungsmässiger Betreuung	1.840,00 €	(1.560,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	9.428,39 €	(24.576,36 €)
	-----	-----
	5.032.773,64 €	(4.799.447,11 €)
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	27.547,73 €	(- 8.524,76 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen	287.082,35 €	(418.848,80 €)
sonstige betriebliche Erträge	91.681,37 €	(43.939,11 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	(1.033.541,41 €)
Instandhaltungskosten	./.	(443.425,94 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	(10.706,42 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	(2.557,90 €)
Erbbauzinsen	./.	(1.643,92 €)
	-----	-----
Rohergebnis	3.816.358,26 €	(3.761.834,67 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2018 beträgt EUR 17.514,65. Für das Jahr 2019 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 42,20 % . (Vorjahr 39,65 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2019 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. Auch zukünftig werden verstärkte Investitionen in Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte die Vermietbarkeit des gesamten Portfolios nachhaltig sichern. 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, 15. April 2019

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluß zum 31. Dezember 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		52.774,52	3,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.322.876,76		25.888.159,91
Grundstücke mit Geschäftsbauten	499.401,21		513.261,03
Maschinen	65.129,46		70.119,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.768,66		56.223,80
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.007.176,09	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.061.950,61	26.529.767,39
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.138.880,71		1.111.332,98
Andere Vorräte	4.083,32	1.142.964,03	1.405,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.417,38		15.895,50
Sonstige Vermögensgegenstände	64.456,50	77.873,88	63.086,07
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.829.015,24	2.609.107,39
Rechnungsabgrenzungsposten		240,72	0,00
Bilanzsumme		30.112.044,48	30.330.594,54

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.305,00		63.973,64
der verbleibenden Mitglieder	1.574.672,40		1.570.261,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.626.977,40	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 28.480,96			(26.477,02)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.903.533,91		1.834.902,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 68.631,23			(61.531,08)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	6.658.000,00	11.061.533,91	6.539.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 18.833,60			(16.711,37)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 100.166,40			(534.946,08)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	686.312,28		615.310,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 668.797,63	+ 17.514,65	- 596.477,16
Eigenkapital insgesamt:		12.706.025,96	12.026.971,16
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	592.697,00		585.446,00
Sonstige Rückstellungen	103.038,27	695.735,27	100.173,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.175.149,96		16.127.538,44
Erhaltene Anzahlungen	1.368.309,00		1.357.291,32
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	29.760,14		25.582,60
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.203,87		80.048,70
Sonstige Verbindlichkeiten	29.860,28	16.710.283,25	27.542,49
davon aus Steuern € 13.599,42			(13.774,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 820,40			(806,50)
Bilanzsumme		30.112.044,48	30.330.594,54

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.021.505,25		4.773.310,75
b) aus Betreuungstätigkeit	1.840,00		1.560,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.428,39	5.032.773,64	24.576,36
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 27.547,73	- 8.524,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		287.082,35	418.848,80
Sonstige betriebliche Erträge		91.681,37	43.939,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.622.726,83	1.491.875,59
Rohergebnis		3.816.358,26	3.761.834,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.042.602,38		1.024.373,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		1.242.427,04	239.999,52
davon für Altersversorgung € 934,79			(45.289,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.269.397,42	1.253.752,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		126.470,41	104.466,19
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,94	20,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		365.656,01	411.694,89
(davon aus Aufzinsung)		(37.815,00)	(32.873,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		812.458,32	727.569,34
Sonstige Steuern		126.146,04	112.258,58
Jahresüberschuss		686.312,28	615.310,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 668.797,63	- 596.477,16
Bilanzgewinn		17.514,65	18.833,60

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Beamten-Wohnungsbauverein eingetragene Genossenschaft“. Sie hat Ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister 250 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Bilanz zum 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 Garagen an der Knappenstraße/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. Bei dem neu erstellten Haus Bismarckstraße 95ab wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrundegelegt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge werden mit 20%, EDV mit 33,33%, Telekommunikationsanlagen mit 10,00% und Großrechner mit 14,29% 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

Zum 29.09.2015 hat sich der Beamten-Wohnungsbauverein an einer Einkaufsgenossenschaft mit 10 Genossenschaftsanteilen beteiligt. Das hierfür erforderliche Geschäftsguthaben wird unter der Position „andere Finanzanlagen“ ausgewiesen.

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 Heizölbestand 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.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 0%-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68% (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21% (Stichtag Dezember 2018 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 19.800,00 EUR, Urlaubsreste EUR 75.594,27 sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge 7.644,00 EUR. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind generell zum Erfüllungsbetrag passiviert worden.

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	13.417,38	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	64.456,50	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	77.873,88	0,00	0,00

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

4. Der Unterschiedsbetrag der „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“, der sich als Differenz zwischen dem Ansatz der Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn (3,21%) bzw. sieben (2,32%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 32.243,00 EUR. Dieser Betrag ist nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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

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

Verbindlichkeiten gegenüber:	gesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon >1-5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Kreditinstituten	15.175.149,96	2.468.801,70	12.706.348,26	5.834.712,60	6.871.635,66	15.175.149,96	GPR
Vorjahr	16.127.538,44	2.620.288,48	13.507.249,96	5.309.452,56	8.197.797,40	16.127.538,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.368.309,00	1.368.309,00					
Vorjahr	1.357.291,32	1.357.291,32					
VB aus der Vermietung	29.760,14	29.760,14					
Vorjahr	25.582,60	25.582,60					
VB aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00					
Vorjahr	0,00	0,00					
VB aus Lieferungen u. Leistungen	107.203,87	107.203,87					
Vorjahr	80.048,70	80.048,70					
sonstige Verbindlichkeiten	29.860,28	29.860,28					
Vorjahr	27.542,49	27.542,49					
Gesamtsumme	16.710.283,25	4.003.934,99	12.706.348,26	5.834.712,60	6.871.635,66	15.175.149,96	
Vorjahr	17.618.003,55	4.110.753,59	13.507.249,96	5.309.452,56	8.197.797,40	16.127.538,44	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2018

	Entgeltlich erworbene Lizenzen	Grundstücke mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	Summe Sachanlagen	Andere Finanzanlagen	Summe Finanzanlagen	Anlagevermögen gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten	24.754,02	47.376.145,87	728.597,26	99.793,65	357.657,25	0,00	0,00	48.562.194,03	2000,00	2000,00	48.588.948,05
Zugänge	53.669,00	660.452,36	0,00	0,00	87.486,42	0,00	0,00	747.938,78	0,00	0,00	801.607,78
Abgänge	24.754,02	0,00	0,00	0,00	84.478,05	0,00	0,00	84.478,05	0,00	0,00	109.232,07
Umbuchungen	0,00	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	0,00
Abschreibungen (kumuliert)	894,48	22.713.721,47	229.196,05	34.664,19	240.896,96	0,00	0,00	23.218.478,67	0,00	0,00	23.219.373,15
Buchwert am 31.12.2018	52.774,52	25.322.876,76	499.401,21	65.129,46	119.768,66	0,00	0,00	26.007.176,09	2.000,00	2.000,00	26.061.950,61
Abschreibungen des Geschäftsjahres	894,48	1.225.735,51	13.859,82	4.989,68	23.917,93	0,00	0,00	1.268.502,94	0,00	0,00	1.269.397,42

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind im Jahresabschluss 2018 nicht zu verzeichnen.

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:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	16	0
	-----	-----
Insgesamt	19	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2018 zwei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1221
Zugang 2018	52
Abgang 2018	48
Ende 2018	1225

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.411,16 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 3.200,00 erhöht.

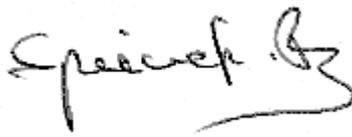
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 980.000,00

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. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eintreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestehen nicht.
9. Der Bilanzgewinn 2018 beträgt EUR 17.514,65. Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 17.514,65 der freien Rücklage zuzuführen.
10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29,
40211 Düsseldorf.
11. Mitglieder des Vorstandes
Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende
Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister
Andreas Müller, Architekt
12. Mitglieder des Aufsichtsrates
Fings, Werner, Elektrotechniker
Gabler, Hildegard, Rentnerin
Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)
Uwe Lorenz (ab 18.06.2018), Bauunternehmer
Reichert, Sascha, Künstler
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 15. April 2019

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2018 nachgekommen.

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

In drei Sitzungen, alle zusammen 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 Grundstücksge-
schäften, der Neufassung der Satzung, Rechtsangelegenheiten, Investitionen in den Bestand, Mietanpassungen, dem Tag der Architektur 2018 und personellen Angelegenheiten beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Vorstandsmitglied für eine weitere Dienstperiode im Amt bestätigt.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2017 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 2018 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.04.2019 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den Lagebericht des Vorstandes und den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2018 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 17.514,65 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2018 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im April 2019

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender