


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2016

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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

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, 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

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7% war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5% liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7% und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8% etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9%). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als leicht angespannt gewertet werden. Die Bevölkerungsentwicklung in Solingen zeigt eine gerade ansteigende Linie. Den üblichen Wanderungen deutscher und nicht deutscher Personen ins und vom Umland steht eine große Zahl zuwandernder Personen vor allem aus anderen EU-Staaten gegenüber. Die Solinger Bevölkerung ist strukturell überaltert und nimmt deshalb in den nächsten Jahren von der Grundtendenz her ab. Diese Entwicklung wird von einem positiven Wanderungssaldo überlagert, der den Sterbeüberschuss mehr als ausgleicht.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft derzeit nicht aufzuzeigen. 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. Auch die Zahl der Mitglieder ist – wie derzeit branchenunüblich – wiederholt im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2016 ergaben sich Zugänge durch Erwerb von einem Dreifamilienhaus, Ritterstraße 76.

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.15	187	799	144	1
Zugänge	1	3	0	0
Abgänge	0	-1	0	0
Bestand zum 31.12.16	188	801	144	1

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Sollmiete um € 35.664,54 erhöht. Dies ist insbesondere auf den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit, Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreisspiegel, durch Immobilienerwerb sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Abgänge des Wohnungsbestandes resultieren aus einer Wohnungszusammenlegung von zwei Einheiten im Objekt Nibelungenstraße 58.

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2015 begonnen zwei 7-Familienhäuser für den eigenen Bestand an der Bismarckstraße zu errichten. Die bis zum 31.12.2016 angefallenen Kosten hierfür belaufen sich auf rund 2.313 T€ und sind aus der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ ersichtlich. Das Projekt, das unter dem Namen Bismarckpalais vermarktet wird, wird in der ersten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen werden.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen sowie der Umbau unserer Geschäftsstelle bildete im Geschäftsjahr 2015 neben der Neubautätigkeit einen Schwerpunkt unserer Arbeit. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein Betrag von T€ 299 (Vorjahr 680 T€) ausgegeben.

An der Beckmannstraße, Kanalstraße, Felderstraße, Siedlung Nachtigallenweg, Guntherstraße, Theegartenerstraße und Baumstraße wurden insgesamt 13 Wohnungen umfassend modernisiert sowie im Haus Nibelungenstraße 58 zwei Einheiten zu einer größeren Wohnung zusammengelegt.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 16 Badezimmer modernisiert und 3 Bestandswohnungen an eine Sammelheizungsanlage angeschlossen.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2017 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 2015 wurden allein 376 T€ (Vorjahr / 481 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€ 376 wurde je m² ein Betrag von € 6,94 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2016 das Grundstück Ritterstraße 76, bebaut mit einem Dreifamilienhaus, erworben. Die gesamte Grundstücksfläche hat sich hierdurch um 709 m² erhöht und beträgt somit zum 31.12.2016 insgesamt 105.382,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 66 Wohnungen, davon 3 Erstbezüge, neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2016 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2016 wurden 19 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, drei 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 2016 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	40,18	36,90
Eigenkapitalrentabilität	%	7,31	4,31
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2110	1705
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,26	5,17
Instandhaltungskosten	€/m ²	6,94	8,91
Fluktuationsquote	%	8,24	6,88
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,00	1,00

Ertragslage

Die Ertragslage wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2016 insgesamt € 4.675.330,25. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 577.287,85 und weitere Erlöse von € 167.595,99. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Gewährung eines Überbauungsrechtes, Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bearbeitungsgebühren, Eingliederungszuschüsse und Eintrittsgeldern.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	3.543.377,89 €	(3.507.713,35 €)	
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.179.188,16 €	(1.141.844,40 €)	
sonstige Umlagen	0,00 €	(0,00 €)	
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	47.235,80 €	(44.730,61 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmässiger Betreuung	1.560,00 €	(1.560,00 €)	
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	4.868,66 €	(6.938,83 €)	
	-----	-----	
	4.681.758,91 €	(4.613.325,97 €)	
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	- 39.945,18 €	(+ 38.904,16 €)	
Andere aktivierte Eigenleistungen	577.287,85 €	(378.688,04 €)	
sonstige betriebliche Erträge	167.595,99 €	(65.176,54 €)	
Betriebs- und Heizkosten	./.	1.039.077,01 €	(1.076.514,74 €)
Instandhaltungskosten	./.	369.858,29 €	(465.267,25 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	6.117,05 €	(16.156,27 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	201,71 €	(470,05 €)
Erbbauzinsen	./.	1.661,31 €	(1.661,31 €)
	-----	-----	
Rohergebnis	3.969.782,20 €	(3.536.025,09 €)	
	=====	=====	

Der Bilanzgewinn des Jahres 2016 beträgt EUR 16.711,37. Für das Jahr 2017 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 40,18 % . (Vorjahr 36,90 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2017 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, 11. April 2017

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluß zum 31. Dezember 2016

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

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	23.491.081,58		24.106.639,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	526.549,65		537.512,74
Maschinen	75.108,82		80.098,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.587,57		89.495,97
Anlagen im Bau	2.312.803,98		
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.479.131,60	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.481.135,11	25.352.743,66
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.119.857,74		1.159.802,92
Andere Vorräte	8.591,17	1.128.448,91	4.685,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.557,68		22.262,10
Sonstige Vermögensgegenstände	50.373,25	68.930,93	42.795,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		778.697,72	2.124.636,79
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		947,24	0,00
Bilanzsumme		28.458.159,91	28.706.926,71

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.525,00		57.229,38
der verbleibenden Mitglieder	1.577.514,78		1.594.675,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.658.039,78	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 22.898,37			(17.756,72)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.773.371,60		954.514,44
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 818.857,16			(45.695,17)
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.987.342,55</u>	9.760.714,15	5.970.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 17.342,55			(15.086,04)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(393.913,96)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	835.568,53		456.951,68
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 818.857,16	+ 16.711,37	- 439.609,13
Eigenkapital insgesamt:		<u>11.435.465,30</u>	<u>10.593.762,00</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	508.027,00		426.922,00
Sonstige Rückstellungen	<u>105.996,77</u>	614.023,77	87.032,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.905.628,59		16.042.413,65
Erhaltene Anzahlungen	1.338.745,10		1.334.637,04
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	32.267,34		27.651,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.380,70		162.212,36
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.649,11</u>	16.408.670,84	32.296,03
davon aus Steuern € 13.959,51			(13.530,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 760,64			(723,94)
Bilanzsumme		<u>28.458.159,91</u>	<u>28.706.926,71</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.675.330,25		4.604.827,14
b) aus Betreuungstätigkeit	1.560,00		1.560,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.868,66	4.681.758,91	6.938,83
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 39.945,18	+ 38.904,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		577.287,85	378.688,04
Sonstige betriebliche Erträge		167.595,99	65.176,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.416.915,37	1.560.069,62
Rohergebnis		<u>3.969.782,20</u>	<u>3.536.025,09</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.022.853,66		961.875,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	263.228,04	1.286.081,70	238.889,11
davon für Altersversorgung € 68.930,00			(55.576,58)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.193.223,36	1.205.357,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		134.424,68	124.226,35
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.459,17	70,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		414.531,92	437.977,24
(davon aus Aufzinsung)		(16.607,00)	(17.418,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		<u>945.979,71</u>	<u>567.768,86</u>
Sonstige Steuern		110.411,18	110.817,18
Jahresüberschuss		<u>835.568,53</u>	<u>456.951,68</u>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 818.857,16	- 439.609,13
Bilanzgewinn		<u><u>16.711,37</u></u>	<u><u>17.342,55</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 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 neuerstellten 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.

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

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 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.

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

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,89% (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,01% (Stichtag Dezember 2016 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 25.050,00 EUR, Urlaubsreste EUR 74.266,77 sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge 6.680,00 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	18.557,68	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	50.373,25	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	68.930,93	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 (4,01%) bzw. sieben (3,24%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 29.166,00 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	14.905.628,59	1.137.803,35	13.767.825,24	5.709.233,34	8.058.591,90	14.905.628,59	GPR
Vorjahr	16.042.413,65	1.182.301,60	14.860.112,05	5.977.648,52	8.882.463,53	16.042.413,65	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.338.745,10	1.338.745,10					
Vorjahr	1.334.637,04	1.334.637,04					
VB aus der Vermietung	32.267,34	32.267,34					
Vorjahr	27.651,20	27.651,20					
VB aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00					
Vorjahr	0,00	0,00					
VB aus Lieferungen u. Leistungen	105.380,70	105.380,70					
Vorjahr	162.212,36	162.212,36					
sonstige Verbindlichkeiten	26.649,11	26.649,11					
Vorjahr	32.296,03	32.296,03					
Gesamtsumme	16.408.670,84	2.640.845,60	13.767.825,24	5.709.233,34	8.058.591,90	14.905.628,59	
Vorjahr	17.599.210,28	2.739.098,23	14.860.112,05	5.977.648,52	8.882.463,53	16.042.413,65	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2016

	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	43.240.518,58	725.140,75	99.793,65	353.772,30	536.993,94	0,00	44.956.219,22	2000,00	2000,00	44.982.973,24
Zugänge	0,00	529.779,90	2.885,31	0,00	13.139,56	1.775.810,04	0,00	2.321.614,81	0,00	0,00	2.321.614,81
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	10.239,36	0,00	0,00	10.239,36	0,00	0,00	10.239,36
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)	24.750,51	20.279.216,90	201.476,41	24.684,83	283.084,93	0,00	0,00	20.788.463,07	0,00	0,00	20.813.213,58
Buchwert am 31.12.2016	3,51	23.491.081,58	526.549,65	75.108,82	73.587,57	2.312.803,98	0,00	26.479.131,60	2.000,00	2.000,00	26.481.135,11
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,00	1.145.337,32	13.848,40	4.989,68	29.047,96	0,00	0,00	1.193.223,36	0,00	0,00	1.193.223,36

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind im Jahresabschluss 2016 nicht zu verzeichnen.

Aus Gewährung eines Überbauungsrechtes sind wesentliche einmalige Erträge in Höhe von 120.000,00 EUR sowie einmalige Aufwendungen von 26.000,00 EUR 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:

	<u>Voll-</u> <u>beschäftigte</u>	<u>Teilzeit-</u> <u>beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	16	0
	-----	-----
Insgesamt	19	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2016 fünf Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	1224
Zugang 2016	71
Abgang 2016	69
Ende 2016	1226

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 17.160,85 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 1.600,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 980.800,00

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 2016 beträgt EUR 16.711,37. Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 16.711,37 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)
Reichert, Sascha, Künstler
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 11. April 2017

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2016 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 Grundstücks- und Versicherungsangelegenheiten, Erwerb von Grundbesitz, Rechtssachen, Finanzierungen und laufenden Neubauprojekten beschäftigt. Desweiteren wurden Personalangelegenheiten, Investitionen in den Bestand sowie die Gewährung eines Überbauungsrechtes erörtert.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2015 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 2016 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.04.2017 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 2016 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 16.711,37 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2016 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im April 2017

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender