


Beamten-   
Wohnungsbauverein eG  
Solingen

---

Geschäftsjahr 2019

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

# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

## 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

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig, allerdings profitieren private Haushalte von den kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage. Der Rückgang des Welthandels und der Abschwung im Verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte sein. Besonders der In- und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt.

Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum hat in der ersten Jahreshälfte 2019 nur moderat zugelegt, mit einer Rate von 0,4% im ersten und 0,2% im zweiten Quartal. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres fortgesetzt. Der Handelsstreit zwischen den USA und der EU könnte wieder aktuell werden. Vor allem die deutsche Autoindustrie wäre hiervon betroffen. Weiterhin stellt der vertraglich nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der EU ein erhebliches Risiko für Europa dar. Bei einem unregulierten Austritt dürfte der internationale Handel durch Zölle und Zollkontrollen stark eingeschränkt werden, was nicht nur die Wirtschaft in Großbritannien, sondern auch seine Handelspartner stark belasten würde.

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann zum Bilanzstichtag von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20% eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte neben zyklischen Faktoren auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018 und erzielte damit im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Deutschlandweit wird trotz steigender Bautätigkeit immer noch zu wenig gebaut. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als leicht angespannt gewertet werden. Bereits seit 2012 ist Solingen wieder eine wachsende Stadt. Damals lebten 158.596 Menschen in der Klingenstadt. Seitdem ist die Zahl kontinuierlich gestiegen. 163.183 Bürger lebten Ende 2018 in Solingen. Für das Jahr 2040 werden 166.565 erwartet. Ausschlaggebend dafür ist die positive Wanderungsbilanz. Es ziehen mehr Menschen nach Solingen als im selben Zeitraum andere die Stadt verlassen. Dadurch gelingt es, das Minus mehr als auszugleichen, das dadurch entsteht, dass jedes Jahr mehr Menschen in der Stadt sterben als Kinder zur Welt kommen. Derzeit stehen etwa 1500 Geburten rund 2100 Todesfälle gegenüber.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 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.

Das Ende 2019 erstmals in China auffällig gewordene Coronavirus SARS-CoV-2 verbreitete sich in rasender Geschwindigkeit über den ganzen Erdball. Am 11. März 2020 erklärt die WHO eine Pandemie. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt sich noch keine sicheren Aussagen über die Folgen des Virus treffen lassen, können doch Tendenzen bezüglich der Auswirkung auf die Wohnungsmärkte aufgezeigt werden. Das Coronavirus könnte die stärkste wirtschaftliche Rezession verursachen, die Deutschland jemals erlebt hat. Es unterbricht die Produktions- und Lieferketten vieler Unternehmen. Durch die Produktionsausfälle sind Einbußen absehbar. Gleichzeitig haben Konsumenten ihr Konsumverhalten rasch verändert und reduzieren ihre Ausgaben. Zudem sind Anleger und Investoren aufgrund der gegenwärtigen Situation stark verunsichert. Die massiven wirtschaftlichen Schwierigkeiten werden letztendlich auch Auswirkungen auf die Einkommen der Mieter haben. Abhängig vom Verlauf der Krise werden die Folgen für den Wohnungsmarkt ausfallen. Mieter und Käufer werden insgesamt vorsichtiger, da die Corona-Angst auf die bereits latent vorhandene Furcht vor einer Rezession trifft. So ist mit Rückgängen bei Neuvermietungen und Verkäufen zu rechnen, sodass Preise unter Druck geraten. Zur Stabilisierung tragen jedoch die Sofortmaßnahmen der Regierungen und Notenbanken bei. Es ergibt sich insgesamt ein gemischtes Bild, wobei nur eindeutig ist, dass die Situation noch eine Weile von hoher Unsicherheit geprägt sein wird.

## Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahre 2019 nicht verändert.

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.18	190	814	144	141	1
Zugänge	0	0	0	1	0
Abgänge	0	0	0	1	0
<b>Bestand zum 31.12.19</b>	<b>190</b>	<b>814</b>	<b>144</b>	<b>141</b>	<b>1</b>

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Sollmiete um € 107.536,71 erhöht. Dies ist insbesondere den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietanpassungen des Vorjahres zurückzuführen.

## Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2019 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

## Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2019 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Körnerstraße, Bülowstraße, Wolfsfeld, Felderstraße, Hasselstraße, Florastraße, Oststraße, Spechtpfad und Nachtigallenweg wurden insgesamt 14 Wohnungen umfassend modernisiert.

Darüber hinaus wurde die energetische Sanierung des Hauses Beckmannstr. 70 vollumfänglich abgeschlossen sowie die Häuser Beckmannstr. 101/Wolfsfeld 39 erstmalig mit einer eigenen Gas-Zentralheizung ausgestattet.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 682 T€ (Vorjahr 660 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2020 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 2019 wurden allein 416 T€ (Vorjahr 562 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€ 416 wurde je m<sup>2</sup> ein Betrag von € 7,50 ausgegeben.

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

## Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten hat sich im Geschäftsjahr 2019 nicht verändert und beträgt somit zum 31.12.2019 insgesamt 105.382,00 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Geschäftsbauten beträgt 653 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 106.035,00 m<sup>2</sup>.

## Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 65 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2019 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2019 wurden 19 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis tätig.

Es besteht eine Mitgliedschaft 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 2019 beigetragen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	46,79	42,20
Eigenkapitalrentabilität	%	6,97	5,40
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2331	1963
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,82	5,77
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	7,50	10,16
Fluktuationsquote	%	7,99	7,00
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,98	1,23

## Ertragslage

Die Ertragslage wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2019 insgesamt € 5.134.251,74. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 331.429,23 und weitere Erlöse von € 55.526,99. Dies sind im wesentlichen 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 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.035.006,85 €	(3.927.470,14 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.164.820,64 €	(1.141.426,15 €)
sonstige Umlagen	0,00 €	( 31,80 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	./.
Umsatzerlöse aus verwaltungsmässiger Betreuung	2.400,00 €	( 1.840,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	8.517,77 €	( 9.428,39 €)
	-----	-----
	5.145.169,51 €	(5.032.773,64 €)
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	73.042,05 €	( 27.547,73 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen	331.429,23 €	( 287.082,35 €)
sonstige betriebliche Erträge	55.526,99 €	( 91.681,37 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	./.
Instandhaltungskosten	./.	./.
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	./.
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	./.
Erbbauzinsen	./.	./.
	-----	-----
Rohergebnis	4.065.959,06 €	(3.816.358,26 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 beträgt EUR 18.105,56. Für das Jahr 2020 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 46,79 % . (Vorjahr 42,20 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2020 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 in unserer Region 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 sowie die aktuelle Corona-Krise 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, 21. April 2020

Der Vorstand  
Spiewak-Berg Kleyer Müller

# Jahresabschluß zum 31. Dezember 2019

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		44.278,64	52.774,52
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.973.872,55		25.322.876,76
Grundstücke mit Geschäftsbauten	504.360,94		499.401,21
Maschinen	60.139,78		65.129,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.443,47		119.768,66
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.652.816,74	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		25.699.095,38	26.061.950,61
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.211.922,76		1.138.880,71
Andere Vorräte	3.741,12	1.215.663,88	4.083,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.009,80		13.417,38
Sonstige Vermögensgegenstände	55.497,24	70.507,04	64.456,50
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.278.217,42	2.829.015,24
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.263,25	240,72
<b>Bilanzsumme</b>		29.264.746,97	30.112.044,48



**Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.153,00		52.305,00
der verbleibenden Mitglieder	1.584.597,19		1.574.672,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.659.750,19	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 29.589,81			(28.480,96)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.999.044,01		1.903.533,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 95.510,10			(68.631,23)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(500.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	7.517.000,00	12.016.044,01	6.658.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 17.514,65			(18.833,60)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 841.485,35			(100.166,40)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	955.101,01		686.312,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 936.995,45	+ 18.105,56	- 668.797,63
Eigenkapital insgesamt:		13.693.899,76	12.706.025,96
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	670.390,00		592.697,00
Sonstige Rückstellungen	98.374,09	768.764,09	103.038,27
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.224.878,03		15.175.149,96
Erhaltene Anzahlungen	1.386.720,00		1.368.309,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	39.048,48		29.760,14
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.210,90		107.203,87
Sonstige Verbindlichkeiten	32.225,71	14.802.083,12	29.860,28
davon aus Steuern € 13.810,40			(13.599,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 853,05			( 820,40)
<b>Bilanzsumme</b>		29.264.746,97	30.112.044,48

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.134.251,74		5.021.505,25
b) aus Betreuungstätigkeit	2.400,00		1.840,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.517,77	5.145.169,51	9.428,39
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 73.042,05	+ 27.547,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		331.429,23	287.082,35
Sonstige betriebliche Erträge		55.526,99	91.681,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.539.208,72	1.622.726,83
<b>Rohergebnis</b>		4.065.959,06	3.816.358,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.034.620,00		1.042.602,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		1.279.513,73	199.824,66
davon für Altersversorgung € 43.016,47	244.893,73		(934,79)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.298.517,92	1.269.397,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		109.842,25	126.470,41
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,00	10,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		278.161,49	365.656,01
(davon aus Aufzinsung)		(36.060,00)	(37.815,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.099.933,67	812.458,32
Sonstige Steuern		144.832,66	126.146,04
<b>Jahresüberschuss</b>		955.101,01	686.312,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 936.995,45	- 668.797,63
<b>Bilanzgewinn</b>		18.105,56	17.514,65

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

### ***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.

Die Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 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 zugrunde gelegt.

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 3,21% (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,71% (Stichtag Dezember 2019 / 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 70.943,49 sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge 7.576,00 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	15.009,80	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	55.497,24	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>70.507,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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 (2,71%) bzw. sieben (1,97%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 26.191,00 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	13.224.878,03	1.608.532,94	11.616.345,09	5.988.993,24	5.627.351,85	13.224.878,03	GPR
Vorjahr	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
Erhaltene Anzahlungen	1.386.720,00	1.386.720,00					
Vorjahr	1.368.309,00	1.368.309,00					
VB aus der Vermietung	39.048,48	39.048,48					
Vorjahr	29.760,14	29.760,14					
VB aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00					
Vorjahr	0,00	0,00					
VB aus Lieferungen u. Leistungen	119.210,90	119.210,90					
Vorjahr	107.203,87	107.203,87					
sonstige Verbindlichkeiten	32.225,71	32.225,71					
Vorjahr	29.860,28	29.860,28					
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14.802.083,12</b>	<b>3.185.738,03</b>	<b>11.616.345,09</b>	<b>5.988.993,24</b>	<b>5.627.351,85</b>	<b>13.224.878,03</b>	
Vorjahr	<b>16.710.283,25</b>	<b>4.003.934,99</b>	<b>12.706.348,26</b>	<b>5.834.712,60</b>	<b>6.871.635,66</b>	<b>15.175.149,96</b>	

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2019

	<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	Grundstücke mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	<b>Summe Sachanlagen</b>	Andere Finanzanlagen	<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>Anlagevermögen gesamt</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	<b>53.669,00</b>	48.036.598,23	728.597,26	99.793,65	360.665,62	0,00	0,00	<b>49.225.654,76</b>	2.000,00	<b>2000,00</b>	<b>49.281.323,76</b>
Zugänge	<b>2.543,41</b>	879.197,04	19.203,62	0,00	34.720,62	0,00	0,00	<b>933.121,28</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>935.664,69</b>
Abgänge	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	12.113,42	0,00	0,00	<b>12.113,42</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>12.113,42</b>
Umbuchungen	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zuschreibungen	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Abschreibungen (kumuliert)	<b>11.933,77</b>	23.941.922,72	243.439,94	39.653,87	268.829,35	0,00	0,00	<b>24.493.845,88</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>24.505.779,65</b>
Buchwert am 31.12.2019	<b>44.278,64</b>	24.973.872,55	504.360,94	60.139,78	114.443,47	0,00	0,00	<b>25.652.816,74</b>	2.000,00	<b>2.000,00</b>	<b>25.699.095,38</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<b>11.039,29</b>	1.228.201,25	14.243,89	4.989,68	40.043,81	0,00	0,00	<b>1.287.478,63</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>1.298.517,92</b>

## II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2019 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 2019 zwei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

### 5. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	1225
Zugang 2019	66
Abgang 2019	65
Ende 2019	1226

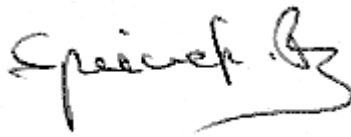
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.924,79 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 800,00 erhöht.  
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 980.800,00

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. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29,  
40211 Düsseldorf.
10. Mitglieder des Vorstandes  
Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende  
Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister  
Andreas Müller, Architekt
11. Mitglieder des Aufsichtsrates  
Fings, Werner, Elektrotechniker  
Gabler, Hildegard, Rentnerin  
Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)  
Lorenz, Uwe, Bauunternehmer  
Reichert, Sascha, Künstler  
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur  
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 21. April 2020

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2019 nachgekommen.

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

In zwei 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 Öffentlichkeitsarbeit, der Neufassung der Satzung, Versicherungsangelegenheiten, Grundstücksgeschäften, Rechtsangelegenheiten sowie mit der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes beschäftigt.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2018 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 Bericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für 2019 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.06.2020 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2019 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 18.105,56 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2019 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Juni 2020

Dr. Kurt Günter Hanselmann  
AR-Vorsitzender