


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2020

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

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

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

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus.

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019. In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die bislang Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört. 2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

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. Bis 2040 wird ein Mehrbedarf von 5200 zusätzlichen Wohneinheiten prognostiziert. Allein in 2020 wurden Baugenehmigungen für rund 380 Wohneinheiten in Solingen erteilt. Die stadtweit 150 freien und unmittelbar bebaubaren Grundstücken haben ein Potenzial von rund 1700 zusätzlichen Wohneinheiten.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft zum Bilanzstichtag nicht aufzuzeigen. So konnten in allen Bereichen, also Grundstücksflächen, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung sowie Entwicklung der Mieteinnahmen positive Tendenzen verzeichnet werden. Lediglich die Zahl der Mitglieder ist, bedingt durch Sterbefälle, im Vergleich zum Vorjahr, leicht rückläufig.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich durch Rückbau von 3 Wohnungen und dem Zukauf eines Hauses im Jahre 2020 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.19	190	814	144	141	1
Zugänge	1	1	0	1	0
Abgänge	0	-3	1	0	0
Bestand zum 31.12.20	191	812	143	142	1

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die Sollmiete um € 51.115,39 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 2020 keine Neubautätigkeit durchgeführt. In Hinblick auf eine zukünftige Neubautätigkeit wurde der Gebäudeteil Nachtigallenweg 1a niedergelegt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2020 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Kanalstraße, Sperberstraße, Kleinststraße, Beckmannstraße, Schützenstraße, Guntherstraße, Theegartenerstraße, Wolfsfeld, Vockerter Straße und Nachtigallenweg wurden insgesamt 13 Wohnungen umfassend modernisiert. An der Sperberstraße wurden 5 Terrassen erstellt.

Darüber hinaus wurde begonnen das Haus Nachtigallenweg 3 umfassend energetisch zu modernisieren. Die Dachgeometrie wurde geändert. Im Zuge dieser Maßnahme wurde der Altbestand der Dachgeschosswohnungen zurückgebaut um eine neue vergrößerte Wohnung mit einem attraktiven, modernen Grundriss zu schaffen.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 777 T€ (Vorjahr 682 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2021 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 2020 wurden allein 531 T€ (Vorjahr 416 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€ 531 wurde je m² ein Betrag von € 9,57 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten hat sich durch den Verkauf einer Grundstücksteilfläche an der Augustastraße um 857 m² verringert sowie durch Zukauf eines Grundstücks am Ringelhäuschen um 10289 m² erhöht und beträgt somit zum 31.12.2020 insgesamt 114.814,00 m². Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Geschäftsbauten beträgt 653 m². Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 115.467,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 54 Wohnungen neu sowie eine Wohnung erstmalig vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2020 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 wurden 21 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 2020 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	47,56	46,79
Eigenkapitalrentabilität	%	7,32	6,97
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2419	2331
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,99	5,82
Instandhaltungskosten	€/m ²	9,57	7,50
Fluktuationsquote	%	6,77	7,99
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,97	0,98

Ertragslage

Die Ertragslage wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2020 insgesamt € 5.248.202,32. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 336.099,44 und weitere Erlöse von € 287.148,41. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Verkauf einer Grundstücksteilfläche, 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 2020 setzt sich wie folgt zusammen:
Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.086.122,24 €	(4.035.006,85 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.245.945,94 €	(1.164.820,64 €)
sonstige Umlagen	0,00 €	(0,00 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.. 83.865,86 €	(./.. 65.575,75 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	2.400,00 €	(2.400,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	15.616,03 €	(8.517,77 €)
	-----	-----
	5.266.218,35 €	(5.145.169,51 €)
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	8.171,75 €	(73.042,05 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen	336.099,44 €	(331.429,23 €)
sonstige betriebliche Erträge	287.148,41 €	(55.526,99 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.. 1.135.780,56 €	(1.119.578,70 €)
Instandhaltungskosten	./.. 520.390,48 €	(406.412,60 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.. 10.640,73 €	(9.576,88 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.. 0,00 €	(1.996,62 €)
Erbbauzinsen	./.. 1.643,92 €	(1.643,92 €)
	-----	-----
Rohergebnis	4.229.182,26 €	(4.065.959,06 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2020 beträgt EUR 19.132,86. Für das Jahr 2021 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 47,56 % . (Vorjahr 46,79 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2020 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2021 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, 27. Mai 2021

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluß zum 31. Dezember 2020

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.036,16	44.278,64
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.803.211,16		24.973.872,55
Grundstücke mit Geschäftsbauten	492.636,04		504.360,94
Maschinen	55.150,10		60.139,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.599,07		114.443,47
Anlagen im Bau	265.008,24		0,00
Bauvorbereitungskosten	54.287,43	26.768.892,04	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.803.928,20	25.699.095,38
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.220.094,51		1.211.922,76
Andere Vorräte	1.929,59	1.222.024,10	3.741,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.273,87		15.009,80
Sonstige Vermögensgegenstände	74.652,48	82.926,35	55.497,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.958.422,14	2.278.217,42
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.263,25
Bilanzsumme		31.067.300,79	29.264.746,97

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.818,65		75.153,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.581.542,86</u>	1.660.361,51	1.584.597,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 27.928,66			(29.589,81)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.107.281,00		1.999.044,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 108.236,99			(95.510,10)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.472.000,00</u>	13.079.281,00	7.517.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00			(17.514,65)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 955.000,00			(841.485,35)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		18.105,56	0,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.082.369,85		955.101,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 1.063.236,99	+ 19.132,86	- 936.995,45
Eigenkapital insgesamt:		<u>14.776.880,93</u>	<u>13.693.899,76</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	752.521,00		670.390,00
Sonstige Rückstellungen	<u>97.097,73</u>	849.618,73	98.374,09
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.805.641,96		13.224.878,03
Erhaltene Anzahlungen	1.425.544,00		1.386.720,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	41.646,83		39.048,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.222,71		119.210,90
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.745,63</u>	15.440.801,13	32.225,71
davon aus Steuern € 13.960,23			(13.810,40)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 887,35			(853,05)
Bilanzsumme		<u><u>31.067.300,79</u></u>	<u><u>29.264.746,97</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.248.202,32		5.134.251,74
b) aus Betreuungstätigkeit	2.400,00		2.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.616,03	5.266.218,35	8.517,77
Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 8.171,75	+ 73.042,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		336.099,44	331.429,23
Sonstige betriebliche Erträge		287.148,41	55.526,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.668.455,69	1.539.208,72
Rohergebnis		<u>4.229.182,26</u>	<u>4.065.959,06</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.137.715,11		1.034.620,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	279.009,59	1.416.724,70	244.893,73
davon für Altersversorgung € 53.696,12			(43.016,47)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.254.114,95	1.298.517,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		98.869,20	109.842,25
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,00	10,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung)		236.211,89	278.161,49
		(30.580,00)	(36.060,00)
Ergebnis nach Steuern		<u>1.223.311,52</u>	<u>1.099.933,67</u>
Sonstige Steuern		140.941,67	144.832,66
Jahresüberschuss		<u>1.082.369,85</u>	<u>955.101,01</u>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.063.236,99	- 936.995,45
Bilanzgewinn		<u><u>19.132,86</u></u>	<u><u>18.105,56</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 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 Häusern Bismarckstraße 95a + 95b 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 und ist zu Anschaffungskosten bewertet.

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.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre von 2,34 % p.a. (Vorjahr 2,71 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt. Der nicht passivierte Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen 7-jährigen Rechnungszinsfuß von 1,64% und dem durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinsfuß von 2,34% beträgt 24.251 €

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 20.050,00 €, Urlaubsreste 67.395,73 € sowie für Berufs-genossenschaftsbeiträge 9.652,00 €. 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	8.273,87	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	74.652,48	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	82.926,35	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 (2,34%) bzw. sieben (1,64%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 24.251,00 €. 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	Gesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon >1-5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	13.805.641,96	1.784.974,81	12.020.667,15	5.993.774,47	6.026.892,68	13.805.641,96	GPR
Vorjahr	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
Erhaltene Anzahlungen	1.425.544,00	1.425.544,00					
Vorjahr	1.386.720,00	1.386.720,00					
aus der Vermietung	41.646,83	41.646,83					
Vorjahr	39.048,48	39.048,48					
aus Lieferungen und Leistungen	126.222,71	126.222,71					
Vorjahr	119.210,90	119.210,90					
sonstige Verbindlichkeiten	41.745,63	41.745,63					
Vorjahr	32.225,71	32.225,71					
Gesamtsumme	15.440.801,13	3.420.133,98	12.020.667,15	5.993.774,47	6.026.892,68	13.805.641,96	
Vorjahr	14.802.083,12	3.185.738,03	11.616.345,09	5.988.993,24	5.627.351,85	13.224.878,03	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2020

	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	56.212,41	48.915.795,27	747.800,88	99.793,65	383.272,82	0,00	0,00	50.146.662,62	2.000,00	2.000,00	50.204.875,03
Zugänge	0,00	2.021.346,39	2.570,40	0,00	18.758,36	265.008,24	54.287,43	2.361.970,82	0,00	0,00	2.361.970,82
Abgänge	0,00	3.021,05	0,00	0,00	18.689,83	0,00	0,00	21.710,88	0,00	0,00	21.710,88
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)	23.176,25	25.130.909,45	257.735,24	44.643,55	284.742,28	0,00	0,00	25.718.030,52	0,00	0,00	25.741.206,77
Buchwert am 31.12.2020	33.036,16	25.803.211,16	492.636,04	55.150,10	98.599,07	265.008,24	54.287,43	26.768.892,04	2.000,00	2.000,00	26.803.928,20
Abschreibungen des Geschäftsjahres	11.242,48	1.188.986,73	14.295,30	4.989,68	34.600,76	0,00	0,00	1.242.872,47	0,00	0,00	1.254.114,95

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2020 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. Aufträge zur Erneuerung der Balkone Messerstraße sind im Jahr 2020 im Volumen von 186 TEUR vergeben worden, diese werden erst im Folgejahr realisiert.

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	18	0
	-----	-----
Insgesamt	21	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2020 zwei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	1.226
Zugang 2020	59
Abgang 2020	69
Ende 2020	1.216

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.054,33 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 8.000,00 verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 972.800,00

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.
7. 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.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende

Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister

Andreas Müller, Architekt

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Fings, Werner, Elektrotechniker

Gabler, Hildegard, Rentnerin

Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)

Lorenz, Uwe, Bauunternehmer

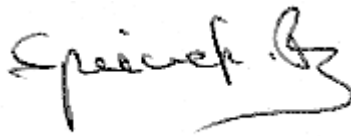
Reichert, Sascha, Künstler

Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur

Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 27. Mai 2021

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2020 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. Eine Sitzung wurde als Präsenzsitzung, die anderen pandemiebedingt als virtuelle Sitzungen durchgeführt.

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 den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Genossenschaft, der zukünftigen Gestaltung der Siedlung „Rose“ sowie mit internen Richtlinien zur Auftragsvergabe beschäftigt.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2019 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 2020 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21.06.2021 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2020 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 19.132,86 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2020 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Juni 2021

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender