


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2021

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

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

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 Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wengleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als angespannt gewertet werden. Bereits seit 2012 ist Solingen wieder eine wachsende Stadt. Neben der steigenden Anzahl von Geburten ziehen viele Neubürgerinnen und Neubürger auch aus dem Umland in unsere Stadt. Die Lage zu den Großstädten Düsseldorf und Köln ist attraktiv, die Lebensqualität hoch. Dabei sind die Preise für Mietwohnungen und Häuser immer noch vergleichsweise moderat.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft zum Bilanzstichtag nicht aufzuzeigen. So konnten in allen Bereichen positive Tendenzen verzeichnet werden. Lediglich die Zahl der Mitglieder ist, bedingt durch Sterbefälle, wie im Vorjahr, leicht rückläufig.

Die Kriegshandlungen in der Ukraine könnten weltweit die stärkste wirtschaftliche Rezession seit dem zweiten Weltkrieg verursachen. Durch Produktionsausfälle sind Einkommenseinbußen absehbar, gleichzeitig verändern Konsumenten ihr Konsumverhalten rasch und reduzieren in Hinblick auf exponentiell ansteigende Preise für Energie ihr Konsumverhalten. Massive wirtschaftliche Verwerfungen werden auch Auswirkungen auf die Einkommen der Mieter haben. Abhängig vom Verlauf des Krieges werden die Folgen für den Wohnungsmarkt ausfallen. So ist mit Rückgängen bei Neuvermietungen sowie mit einem Zustrom von Flüchtlingen zu rechnen. Insgesamt ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt ein Bild bei dem nur eindeutig ist, dass die Situation noch eine Weile von hoher Unsicherheit geprägt sein wird.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.20	191	812	143	142	1
Zugänge (Nachtigallenweg 3)	0	1	0	0	0
Zugänge (Ringelshäuschen 36)	0	0	2	0	0
Abgänge (Nachtigallenweg 1a)	-1	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.21	190	813	145	142	1

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Sollmiete um € 29.134,48 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 2021 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2021 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Kanalstraße, Wolfsfeld, Kreuzstraße, Messerstraße, Hacketäuerstraße, Ritterstraße, Körnerstraße, Spechtpfad und Nachtigallenweg wurden insgesamt 14 Wohnungen umfassend modernisiert. Außerdem wurden an der Messerstraße 18 Vorstellbalkone errichtet.

Die energetische Sanierung des Hauses Nachtigallenweg 3 wurde abgeschlossen. Die Dachgeometrie wurde geändert. Im Zuge dieser Maßnahme wurde bereits im Vorjahr der Altbestand der Dachgeschosswohnungen zurückgebaut um im Berichtsjahr eine neue vergrößerte Wohnung mit einem attraktiven, modernen Grundriss zu schaffen.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 883T€ (Vorjahr 777 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2022 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 2021 wurden allein 481 T€ (Vorjahr 531 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€ 481 wurde je m² ein Betrag von € 8,65 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten hat sich durch Neuvermessung um 14 Quadratmeter verringert und beträgt somit zum 31.12.2020 insgesamt 114.800,00 m². Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Geschäftsbauten beträgt 653 m². Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 115.453,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 47 Wohnungen neu sowie eine Wohnung erstmalig vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2021 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungs- und rückbaubedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 wurden 21 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, ein technischer Zeichner und eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis sowie ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann 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 2021 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	53,06	47,56
Eigenkapitalrentabilität	%	5,98	7,32
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2144	2419
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,03	5,99
Instandhaltungskosten	€/m ²	8,65	9,57
Fluktuationsquote	%	5,90	6,77
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,46	1,97

Ertragslage

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2021 insgesamt € 5.288.214,29. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 333.529,26 und weitere Erlöse von € 59.511,00. 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 2021 setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.115.256,72 €	(4.086.122,24 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.268.024,04 €	(1.245.945,94 €)
sonstige Umlagen	110,50 €	(0,00 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	./.
Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	2.400,00 €	(2.400,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	13.461,07 €	(15.616,03 €)
	-----	-----
	5.304.075,36 €	(5.266.218,35 €)
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	72.116,99 €	(8.171,75 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen	333.529,26 €	(336.099,44 €)
sonstige betriebliche Erträge	59.511,00 €	(287.148,41 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	./.
Instandhaltungskosten	./.	./.
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	./.
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	./.
Erbbauzinsen	./.	./.
	-----	-----
Rohergebnis	4.072.786,27 €	(4.229.182,26 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021 beträgt EUR 16.809,27. Für das Jahr 2022 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 53,06 % (Vorjahr 47,56 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2022 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 zurzeit 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, die aktuelle Corona-Krise sowie die Kriegshandlungen in der Ukraine 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 2022

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		23.623,59	33.036,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.877.126,52		25.803.211,16
Grundstücke mit Geschäftsbauten	478.340,74		492.636,04
Maschinen	82.062,66		55.150,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.011,51		98.599,07
Anlagen im Bau	0,00		265.008,24
Bauvorbereitungskosten	26.837,52	26.542.378,95	54.287,43
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.568.002,54	26.803.928,20
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.292.211,50		1.220.094,51
Andere Vorräte	2.997,02	1.295.208,52	1.929,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.805,02		8.273,87
Sonstige Vermögensgegenstände	33.044,23	49.849,25	74.652,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.681.847,26	2.958.422,14
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		29.594.907,57	31.067.300,79

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.425,00		78.818,65
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.586.417,05</u>	1.648.842,05	1.581.542,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 19.142,95			(27.928,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.201.122,21		2.107.281,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 93.841,21			(108.236,99)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>9.337.000,00</u>	14.038.122,21	8.472.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 37.238,42			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 827.761,58			(955.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	18.105,56
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	938.412,06		1.082.369,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 921.602,79	+16.809,27	- 1.063.236,99
Eigenkapital insgesamt:		<u>15.703.773,53</u>	<u>14.776.880,93</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	814.897,00		752.521,00
Sonstige Rückstellungen	<u>126.262,32</u>	941.159,32	97.097,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.247.574,10		13.805.641,96
Erhaltene Anzahlungen	1.452.920,00		1.425.544,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	33.250,15		41.646,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	166.612,50		126.222,71
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>49.617,97</u>	12.949.974,72	41.745,63
davon aus Steuern € 17.733,32			(13.960,23)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 921,55			(887,35)
Bilanzsumme		<u>29.594.907,57</u>	<u>31.067.300,79</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.288.214,29		5.248.202,32
b) aus Betreuungstätigkeit	2.400,00		2.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.461,07	5.304.075,36	15.616,03
Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 72.116,99	+ 8.171,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		333.529,26	336.099,44
Sonstige betriebliche Erträge		59.511,00	287.148,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.696.446,34	1.668.455,69
Rohergebnis		4.072.786,27	4.229.182,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.224.143,39		1.137.715,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	293.914,49	1.518.057,88	279.009,59
davon für Altersversorgung € 54.141,63			(53.696,12)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.120.666,74	1.254.114,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.812,02	98.869,20
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,02	10,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		199.872,90	236.211,89
(davon aus Aufzinsung)		(31.065,00)	(30.580,00)
Ergebnis nach Steuern		1.078.417,75	1.223.311,52
Sonstige Steuern		140.005,69	140.941,67
Jahresüberschuss		938.412,06	1.082.369,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 921.602,79	- 1.063.236,99
Bilanzgewinn		16.809,27	19.132,86

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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 1,90 % p.a. (Vorjahr 2,34 % 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 1,36% und dem durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinsfuß von 1,90% beträgt 17.021 €

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 38.150,00 €, Urlaubsreste 78.005,32 € sowie für Berufs-genossenschaftsbeiträge 10.107,00 €. 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	16.805,02	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	33.044,23	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	49.849,25	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 (1,90%) bzw. sieben (1,36%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 17.021,00 €. 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	11.247.574,10	1.595.936,11	9.651.637,99	4.887.994,28	4.763.643,71	11.247.574,10	GPR
Vorjahr	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
Erhaltene Anzahlungen	1.452.920,00	1.452.920,00					
Vorjahr	1.425.544,00	1.425.544,00					
aus der Vermietung	33.250,15	33.250,15					
Vorjahr	41.646,83	41.646,83					
aus Lieferungen und Leistungen	166.612,50	166.612,50					
Vorjahr	126.222,71	126.222,71					
sonstige Verbindlichkeiten	49.617,97	49.617,97					
Vorjahr	41.745,63	41.745,63					
Gesamtsumme	12.949.974,72	3.298.336,73	9.651.637,99	4.887.994,28	4.763.643,71	11.247.574,10	
Vorjahr	15.440.801,13	3.420.133,98	12.020.667,15	5.993.774,47	6.026.892,68	13.805.641,96	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2021

	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	50.934.120,61	750.371,28	99.793,65	383.341,35	265.008,24	54.287,43	52.486.922,56	2.000,00	2.000,00	52.545.134,97
Zugänge	2.235,40	671.953,66	0,00	32.442,96	8.628,98	211.006,22	5.421,20	929.453,02	0,00	0,00	931.688,42
Abgänge	0,00	37.567,53	0,00	0,00	9.097,37	0,00	32.871,11	79.536,01	0,00	0,00	79.536,01
Umbuchungen	0,00	476.014,46	0,00	0,00	0,00	-476.014,46	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)	34.824,22	26.167.394,68	272.030,54	50.173,95	304.861,45	0,00	0,00	26.794.460,62	0,00	0,00	26.829.284,84
Buchwert am 31.12.2021	23.623,59	25.877.126,52	478.340,74	82.062,66	78.011,51	0,00	26.837,52	26.542.378,95	2.000,00	2.000,00	26.568.002,54
Abschreibungen des Geschäftsjahres	11.647,97	1.059.979,05	14.295,30	5.530,40	29.214,02	0,00	0,00	1.109.018,77	0,00	0,00	1.120.666,74

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2021 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, die in 2021 vergeben und in 2022 realisiert werden, bestehen nicht bzw. sind vom Auftragsvolumen her unwesentlich.

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
Auszubildende (kaufmännisch)	1	0
	-----	-----
Insgesamt	22	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2021 zwei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	1.216
Zugang 2021	48
Abgang 2021	55
Ende 2021	1.209

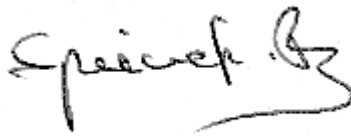
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.874,19 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 5.600,00 verringert.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 967.200,00

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, 11. April 2022

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2021 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 der zukünftigen Gestaltung der Siedlung „Nachtigallenweg/Spechtpfad“, der Solinger Allianz für Wohnen, der CO²-Bepreisung auf fossile Energieträger und personellen Angelegenheiten im Regiebetrieb beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Vorstandsmitglied für eine weitere Dienstperiode im Amt bestätigt.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020 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 2021 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.05.2022 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2021 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 16.809,27 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2021 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Mai 2022

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender