


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2022

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

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

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 befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. Durch eine hohe Inflationsrate wurde es für zahlreiche Zentralbanken unentbehrlich, ihre Geldpolitik entscheidend zu straffen, womit das BIP im ersten Halbjahr 2022 sank.

Steigende Rohstoffpreise, höhere Kredite und ein starker Anstieg von Zinsen bringen erhebliche weltwirtschaftliche Risiken, von welchen einige Schwellenländer bereits stark getroffen wurden.

Mit der sich abschwächenden weltweiten Nachfrage kam es jedoch zu einer allmählichen Entspannung der globalen Lieferkettenprobleme, wodurch das Abarbeiten offener Aufträge die Konjunktur sogar zeitweise stützte.

Durch die massiv gestiegene Inflationsrate spitzt sich auch die Lage in Europa zu, diese erreicht seit Bestehen der Währungsunion einen neuen Höchstwert von über 9%. Haupttreiber waren Energie- und Lebensmittelpreise, welche um 38,3% bzw. um 10,6% stiegen. Auch das Realeinkommen sank durch die Inflation spürbar, dennoch wurde der private Verbrauch durch eine langsame Erholung von der Corona-Pandemie und fallenden Infektionsschutzmaßnahmen ausgeweitet.

In vielen Mitgliedsländern der europäischen Union ist der Arbeitsmarkt zunehmend angespannt. Die Zahl an Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor und der Industrie, welche von einem Mangel an Arbeitskräften als Produktionshindernis berichten, erreichte zuletzt einen neuen Höchststand.

Die deutsche Wirtschaft wird durch die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten zunehmend belastet, was sich an drastisch erhöhten Energiekosten bemerkbar macht. Dadurch geht nicht nur ein gesamtwirtschaftlicher Kaufkraftentzug einher, sondern die deutsche Wirtschaft wird in die Rezession gedrückt und die bislang ohnehin schon nur mäßige Erholung durch die Corona-Pandemie wird weiter gedämpft.

Mit der Störung internationaler Lieferketten werden Preise für Rohstoffe und Vorprodukte deutlich angezogen und an den Verbraucher weitergegeben. Diese enormen Preissteigerungen wurden zudem noch durch die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik zusätzlich verstärkt.

Im Vergleich zum Arbeitsmarkt in der europäischen Union, geht vom Arbeitsmarkt in Deutschland eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung aus. Die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften sinkt angesichts der konjunkturellen Schwächephase, allerdings werden sich Unternehmen aufgrund des weiterhin bestehenden Fachkräftemangels bemühen den vorhandenen Personalbestand zu erhalten, was dazu führt, dass die Erwerbstätigkeit nur vorübergehend sinken dürfte.

Mit 346 Mrd. EUR steuert die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einen ausschlaggebenden Teil zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Mit einem Wertschöpfungsanteil von 11% gehört die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu einer der größten Branchen in Deutschland und übertrifft unter anderem den Einzelhandel und die Automobilindustrie.

Die Bautätigkeit in Deutschland ist in der Vergangenheit gestiegen, jedoch nicht ausreichend um die herrschende Wohnungsknappheit auszugleichen. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen wurden bislang 92% errichtet. Auch hier machen sich die steigenden Zinsen deutlich bemerkbar und bremsen immer mehr Neubauprojekte.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.21	190	813	145	142	1
Zugänge	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-4	0	-1	0
Bestand zum 31.12.22	190	809	145	141	1

Abgänge durch Zusammenlegung: 3 (Kyffhäuserstr. 24, Beckmannstr. 85, Wundesstr. 8)

Abgänge durch Umwidmung in Lagerraum: 1 (Wundesstr. 3)

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Sollmiete um € 37.489,38 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 2022 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2022 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Beckmannstraße, Nachtigallenweg, Hasselstraße, Kyffhäuserstraße, Guntherstraße, Wundesstraße, Wolfsfeld und Ritterstraße wurden insgesamt 14 Wohnungen modernisiert sowie ein Dachgeschoss ausgebaut. Durch Ausbau, Zusammenlegung und Neuaufmaß erhöhte sich die zu vermietende Wohnfläche im Berichtsjahr um 118,69 m².

Darüber hinaus wurde das Objekt Augustastraße 69-73 energetisch modernisiert.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 1030T€ (Vorjahr 883 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2023 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 2022 wurden allein 602 T€ (Vorjahr 481 T€) für die Instandhaltung durch Fremdhandwerker aufgewandt. In diesem Betrag sind die Kosten unseres eigenen Regiebetriebes und die anrechenbaren Verwaltungsleistungen nicht beinhaltet. Bei einem Gesamtaufwand von T€ 602 wurde je m² ein Betrag von € 10,79 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksflächen der Genossenschaft haben sich im Berichtsjahr nicht verändert und betragen somit bei den Grundstücken mit Wohnbauten zum 31.12.2022 insgesamt 114.800,00 m², bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten 653 m². Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 115.453,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 73 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2022 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungs- und rückbau-bedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2022 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 intensive 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 31.12.2022 wurden 21 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart 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 2022 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	57,07	53,06
Eigenkapitalrentabilität	%	4,88	5,98
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2053	2144
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,05	6,03
Instandhaltungskosten	€/m ²	10,79	8,65
Fluktuationsquote	%	9,02	5,90
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,98	2,46

Ertragslage

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2022 insgesamt € 5.379.178,15. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 342.105,13 und weitere Erlöse von € 66.601,87. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bonuszahlungen, Bearbeitungsgebühren und Eintrittsgeldern sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 setzt sich wie folgt zusammen:
Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.152.746,10 €	(4.115.256,72 €)		
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.330.103,06 €	(1.268.024,04 €)		
sonstige Umlagen	23,50 €	(110,50 €)		
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	103.694,51 €	(./.	95.176,97 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	2.400,00 €	(2.400,00 €)		
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	15.337,98 €	(13.461,07 €)		
	-----	-----		
	5.396.916,13 €	(5.304.075,36 €)		
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	./.	18.804,04 €	(72.116,99 €)	
Andere aktivierte Eigenleistungen	342.105,13 €	(333.529,26 €)		
sonstige betriebliche Erträge	66.601,87 €	(59.511,00 €)		
Betriebs- und Heizkosten	./.	1.181.414,73 €	(1.213.706,36 €)	
Instandhaltungskosten	./.	592.784,19 €	(465.358,19 €)	
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	8.934,38 €	(15.737,87 €)	
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	226,10 €	(0,00 €)	
Erbbauzinsen	./.	1.643,92 €	(1.643,92 €)	
	-----	-----		
Rohergebnis	4.001.815,77 €	(4.072.786,27 €)		
	=====	=====		

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 beträgt EUR 15.218,00. Für das Jahr 2023 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 57,07 % (Vorjahr 53,06 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2022 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2023 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-Managementssystem 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, 15. Mai 2023

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		24.011,10	23.623,59
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.800.302,25		25.877.126,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	464.045,44		478.340,74
Maschinen	120.404,63		82.062,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.666,35		78.011,51
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	51.260,73	26.515.679,40	26.837,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.541.690,50	26.568.002,54
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.273.407,46		1.292.211,50
Andere Vorräte	6.221,68	1.279.629,14	2.997,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.622,78		16.805,02
Sonstige Vermögensgegenstände	159.300,76	172.923,54	33.044,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		933.521,86	1.681.847,26
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		28.927.765,04	29.594.907,57

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.744,00		62.425,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.576.532,02</u>	1.648.276,02	1.586.417,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 16.133,02			(19.142,95)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.281.723,18		2.201.122,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 80.600,97			(93.841,21)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.064.000,00</u>	14.845.723,18	9.337.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 16.809,27			(37.238,42)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 710.190,73			(827.761,58)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	806.009,70		938.412,06
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 790.791,70	+15.218,00	- 921.602,79
Eigenkapital insgesamt:		<u>16.509.217,20</u>	<u>15.703.773,53</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	893.440,00		814.897,00
Sonstige Rückstellungen	<u>118.066,68</u>	1.011.506,68	126.262,32
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.651.637,99		11.247.574,10
Erhaltene Anzahlungen	1.514.039,00		1.452.920,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	42.590,61		33.250,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145.991,99		166.612,50
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>52.781,57</u>	11.407.041,16	49.617,97
davon aus Steuern € 13.546,97			(17.733,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 921,55			(921,55)
Bilanzsumme		<u><u>28.927.765,04</u></u>	<u><u>29.594.907,57</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.379.178,15		5.288.214,29
b) aus Betreuungstätigkeit	2.400,00		2.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.337,98	5.396.916,13	13.461,07
Erhöhung (+) Minderung (-) an unfertigen Leistungen		- 18.804,04	+ 72.116,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		342.105,13	333.529,26
Sonstige betriebliche Erträge		66.601,87	59.511,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.785.003,32	1.696.446,34
Rohergebnis		4.001.815,77	4.072.786,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.259.908,37		1.224.143,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	312.233,02	1.572.141,39	293.914,49
davon für Altersversorgung € 60.510,88			(54.141,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.168.803,71	1.120.666,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		159.486,47	155.812,02
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		100,00	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21,02	1,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung)		155.673,66 (19.200,00)	199.872,90 (31.065,00)
Ergebnis nach Steuern		945.831,56	1.078.417,75
Sonstige Steuern		139.821,86	140.005,69
Jahresüberschuss		806.009,70	938.412,06
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 790.791,70	- 921.602,79
Bilanzgewinn		15.218,00	16.809,27

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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. Bei dem neu erstellten Häusern Bismarckstraße 95a + 95b wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Aktivierete Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Wohnbauten wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erhöht. Im Berichtsjahr wurden bei drei Objekten aufgrund von umfangreichen Modernisierungen der Wechsel der Abschreibungsmethode von 80-jähriger Abschreibung auf 2%ige Abschreibung der ursprünglichen sowie nachträglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten vorgenommen. Dies bewirkt eine Ergebnisverbesserung im Berichtsjahr von TEUR 180.

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.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre von 1,78 % p.a. (Vorjahr 1,90 % 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. und die Rentendynamik mit 0,0% p.a. berücksichtigt. Der nicht passivierte Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen 7-jährigen Rechnungszinsfuß von 1,43% und dem durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinsfuß von 1,78% beträgt 10.976 €

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 39.650,00 €, Urlaubsreste 77.733,09 € sowie für Berufs-genossenschaftsbeiträge 683,59 €. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind generell zum Erfüllungsbetrag passiviert worden.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Die Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	13.622,78	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	159.300,76	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	172.923,54	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 (1,78%) bzw. sieben (1,43%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 10.976,00 €. 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	9.651.637,99	1.515.458,06	8.136.179,93	4.101.303,55	4.034.876,38	9.651.637,99	GPR
Vorjahr	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
Erhaltene Anzahlungen	1.514.039,00	1.514.039,00					
Vorjahr	1.452.920,00	1.452.920,00					
aus der Vermietung	42.590,61	42.590,61					
Vorjahr	33.250,15	33.250,15					
aus Lieferungen und Leistungen	145.991,99	145.991,99					
Vorjahr	166.612,50	166.612,50					
sonstige Verbindlichkeiten	52.781,57	52.781,57					
Vorjahr	49.617,97	49.617,97					
Gesamtsumme	11.407.041,16	3.270.861,23	8.136.179,93	4.101.303,55	4.034.876,38	9.651.637,99	
Vorjahr	12.949.974,72	3.298.336,73	9.651.637,99	4.887.994,28	4.763.643,71	11.247.574,10	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2022

	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	58.447,81	52.044.521,20	750.371,28	132.236,51	383.872,96	0,00	26.837,52	53.336.839,57	2.000,00	2.000,00	53.397.287,38
Zugänge	14.788,25	1.030.035,63	0,00	45.522,83	27.722,75	0,00	24.423,21	1.127.704,42	0,00	0,00	1.142.492,67
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	3.912,54	0,00	0,00	3.912,54	0,00	0,00	3.912,54
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)	49.224,96	27.274.254,58	286.325,84	57.354,81	327.016,82	0,00	0,00	27.944.952,05	0,00	0,00	27.994.177,01
Buchwert am 31.12.2022	24.011,10	25.800.302,25	464.045,44	120.404,63	79.666,35	0,00	51.260,73	26.515.679,40	2.000,00	2.000,00	26.541.690,50
Abschreibungen des Geschäftsjahres	14.400,74	1.106.859,90	14.295,30	7.180,86	26.066,91	0,00	0,00	1.154.402,97	0,00	0,00	1.168.803,71

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2022 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. Aufträge, die in 2022 vergeben und in 2023 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- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	17	1
Auszubildende (kaufmännisch)	1	0
	-----	-----
Insgesamt	21	1
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2022 zwei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.209
Zugang 2022	52
Abgang 2022	64
Ende 2022	1.197

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.885,03 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 9.600,00 verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 957.600,00

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanz stichtag nicht.
7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29,
40211 Düsseldorf.

8. Mitglieder des Vorstandes

Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende

Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister

Andreas Müller, Architekt

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Fings, Werner, Elektrotechniker

Gabler, Hildegard, Rentnerin

Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)

Lorenz, Uwe, Bauunternehmer

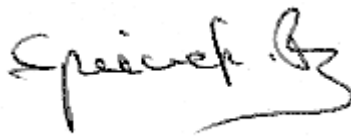
Reichert, Sascha, Künstler

Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur

Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 15. Mai 2023

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2022 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 zukünftigem nachhaltigem Bauen und Wohnen, der Nutzung von regenerativen Energien, dem laufenden und zukünftigen Bauprogramm, der Entwicklung der Energiepreise und der damit verbundenen Auswirkung auf die Genossenschaft, der Anpassung von Altersversorgungsrichtlinien sowie der Grundsteuerreform beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Vorstandsmitglied für eine weitere Dienstperiode im Amt bestätigt.

Den Jahresabschluss für 2022 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.05.2023 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2022 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 15.218,00 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2022 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Mai 2023

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender