


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2023

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

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

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 an der Gemeinschaftsdiagnose beteiligten Forschungsinstitute bescheinigen der Weltkonjunktur nach kräftigem Start in das Jahr 2023 eine deutliche Verlangsamung über den Sommer. Dies resultiere im Wesentlichen aus einer schwachen Industrieproduktion und den in den meisten Weltregionen stark gestiegenen Zinsen, welche vor allem die Wohnungsbauinvestitionen hemmen. Als weiterer dämpfender Faktor wird die verhaltene Entwicklung in China, die wesentlich aus der Verschuldung im dortigen Immobiliensektor resultiert, ausgemacht.

Die Wirtschaft der EU wächst weiter, wenn auch mit geringerer Dynamik. In der Prognose wird das Wirtschaftswachstum in der EU für 2023, das in der Frühjahrsprognose auf 1 Prozent veranschlagt worden war, auf 0,8 Prozent nach unten korrigiert. Für 2024 wird nicht mehr mit einem Wachstum von 1,7 Prozent, sondern mit 1,4 Prozent gerechnet. An der Schwäche der Binnennachfrage, insbesondere des Verbrauchs, lässt sich ablesen, dass die hohen und nach wie vor steigenden Verbraucherpreise für die meisten Waren und Dienstleistungen eine stärkere Belastung darstellen als in der Frühjahrsprognose erwartet, wenngleich die Energiepreise sinken und der Arbeitsmarkt außergewöhnlich stark ist.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als angespannt gewertet werden. Die Nachfrage ist extrem hoch, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die geografische 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. Auch die Anzahl der Mitglieder ist im Vergleich zum Vorjahr wieder ansteigend.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.22	190	809	145	141	1
Zugänge	0	0	0	0	0
Abgänge	-2	-9	0	0	0
Bestand zum 31.12.23	188	800	145	141	1

Abgänge durch Veräußerung: 1 Haus, 3 Wohnungen, Abgänge durch Niederlegung: 1 Haus, 6 Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die Sollmiete um € 87.515,94 erhöht. Dies ist insbesondere auf Mietanpassungen, den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietanpassungen des Vorjahres zurückzuführen.

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2023 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2023 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Augustastraße, Körnerstraße, Kanalstraße, Wolfsfeld, Beckmannstraße, Hasselstraße, Nachtigallenweg, Vockertstraße, Guntherstraße und Messerstraße wurden insgesamt 15 Wohnungen modernisiert. Am Wolfsfeld wurde ein Häuserblock mit Schlagläden ausgestattet.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 568T€ (Vorjahr 1030 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2024 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 2023 wurden allein 694 T€ (Vorjahr 602 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€ 694 wurde je m² ein Betrag von € 12,59 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksflächen der Genossenschaft haben sich durch Veräußerung eines Objektes um 516 m² reduziert und betragen somit bei den Grundstücken mit Wohnbauten zum 31.12.2023 insgesamt 114.284,00 m². Die Grundstücksflächen bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten haben sich nicht verändert und betragen 653 m². Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 114.937,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 62 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2023 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungs- und rückbaubedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 wurden 20 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, ein Handwerker 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 2023 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	55,04	57,07
Eigenkapitalrentabilität	%	5,34	4,88
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2213	2053
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,50	6,05
Instandhaltungskosten	€/m ²	12,59	10,79
Fluktuationsquote	%	7,75	9,02
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,00	1,98

Ertragslage

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2023 insgesamt € 5.461.637,62. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 284.294,62 und weitere Erlöse von € 286.803,27. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen, aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bonuszahlungen, sowie Bearbeitungsgebühren und Eintrittsgeldern.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 setzt sich wie folgt zusammen:
Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.240.285,05 €	(4.152.746,10 €)		
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.304.294,67 €	(1.330.103,06 €)		
sonstige Umlagen	0,00 €	(23,50 €)		
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	82.942,10 €	(./.	103.694,51 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	2.400,00 €	(2.400,00 €)		
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	10.448,31 €	(15.337,98 €)		
	-----	-----		
	5.474.485,93 €	(5.396.916,13 €)		
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	323.246,04 €	(./.	18.804,04 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen		284.294,62 €	(342.105,13 €)	
sonstige betriebliche Erträge		286.803,27 €	(66.601,87 €)	
Betriebs- und Heizkosten	./.	1.506.528,59 €	(1.181.414,73 €)	
Instandhaltungskosten	./.	689.336,18 €	(592.784,19 €)	
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	5.025,27 €	(8.934,38 €)	
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	0,00 €	(226,10 €)	
Erbbauzinsen	./.	1.643,92 €	(1.643,92 €)	
		-----	-----	
Rohergebnis		4.166.295,90 €	(4.001.815,77 €)	
		=====	=====	

Der Bilanzgewinn des Jahres 2023 beträgt EUR 18.860,71. Für das Jahr 2024 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 55,04 % (Vorjahr 57,07 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genos-

senschaft hat im Jahre 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2024 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 Risikomanagementsystem 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, sonstige Umwelteinflüsse oder 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, 27. Mai 2024

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.369,92	24.011,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.111.761,28		25.800.302,25
Grundstücke mit Geschäftsbauten	450.505,79		464.045,44
Maschinen	111.516,66		120.404,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.135,63		79.666,35
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	54.012,73	25.829.932,09	51.260,73
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		25.843.302,01	26.541.690,50
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.596.653,50		1.273.407,46
Andere Vorräte	4.388,68	1.601.042,18	6.221,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.840,26		13.622,78
Sonstige Vermögensgegenstände	172.786,63	179.626,89	159.300,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.093.362,28	933.521,86
Rechnungsabgrenzungsposten		409,18	0,00
Bilanzsumme		31.717.742,54	28.927.765,04

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.650,67		71.744,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.612.712,18</u>	1.663.362,85	1.576.532,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 10.943,35			(16.133,02)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.374.929,93		2.281.723,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 93.206,75			(80.600,97)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.899.218,00</u>	15.774.147,93	10.064.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 15.218,00			(16.809,27)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 820.000,00			(710.190,73)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	932.067,46		806.009,70
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 913.206,75	+ 18.860,71	- 790.791,70
Eigenkapital insgesamt:		<u>17.456.371,49</u>	<u>16.509.217,20</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	946.032,00		893.440,00
Sonstige Rückstellungen	<u>141.612,27</u>	1.087.644,27	118.066,68
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.066.916,05		9.651.637,99
Erhaltene Anzahlungen	1.847.165,13		1.514.039,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	51.687,12		42.590,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.705,48		145.991,99
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.253,00</u>	13.173.726,78	52.781,57
davon aus Steuern € 12.604,16			(13.546,97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 977,56			(921,55)
Bilanzsumme		<u><u>31.717.742,54</u></u>	<u><u>28.927.765,04</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.461.637,62		5.379.178,15
b) aus Betreuungstätigkeit	2.400,00		2.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.448,31	5.474.485,93	15.337,98
Erhöhung (+) Minderung (-) an unfertigen Leistungen		+ 323.246,04	- 18.804,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		284.294,62	342.105,13
Sonstige betriebliche Erträge		286.803,27	66.601,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.202.533,96	1.785.003,32
Rohergebnis		<u>4.166.295,90</u>	<u>4.001.815,77</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.234.744,62		1.259.908,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	290.248,78	1.524.993,40	312.233,02
davon für Altersversorgung € 39.231,80			(60.510,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.228.773,70	1.168.803,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.791,73	159.486,47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		80,00	100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.750,26	21,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		159.187,93	155.673,66
(davon aus Aufzinsung)		(14.730,00)	(19.200,00)
Ergebnis nach Steuern		<u>1.071.379,40</u>	<u>945.831,56</u>
Sonstige Steuern		139.311,94	139.821,86
Jahresüberschuss		<u>932.067,46</u>	<u>806.009,70</u>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 913.206,75	- 790.791,70
Bilanzgewinn		<u><u>18.860,71</u></u>	<u><u>15.218,00</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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.

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 1,82 % p.a. (Vorjahr 1,78 % 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 1,72% und dem durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinsfuß von 1,82% beträgt 2.933 €

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 40.950,00 €, Urlaubsreste 84.162,27 € sowie für technische Nachrüstung von Heizungssystemen 16.500,00 €. 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	6.840,26	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	172.786,63	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	179.626,89	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 (1,82%) bzw. sieben (1,72%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf 2.933,00 €. 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	11.066.916,05	5.066.446,61	6.000.469,44	4.241.060,84	1.759.408,60	11.066.916,05	GPR
Vorjahr	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
Erhaltene Anzahlungen	1.847.165,13	1.847.165,13					
Vorjahr	1.514.039,00	1.514.039,00					
aus der Vermietung	51.687,12	51.687,12					
Vorjahr	42.590,61	42.590,61					
aus Lieferungen und Leistungen	156.705,48	156.705,48					
Vorjahr	145.991,99	145.991,99					
sonstige Verbindlichkeiten	51.253,00	51.253,00					
Vorjahr	52.781,57	52.781,57					
Gesamtsumme	13.173.726,78	7.173.257,34	6.000.469,44	4.241.060,84	1.759.408,60	11.066.916,05	
Vorjahr	11.407.041,16	3.270.861,23	8.136.179,93	4.101.303,55	4.034.876,38	9.651.637,99	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2023

	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	73.236,06	53.074.556,83	750.371,28	177.759,44	406.683,17	0,00	51.260,73	54.460.631,45	2.000,00	2.000,00	54.535.867,51
Zugänge	1.188,81	572.425,27	771,07	0,00	57.224,65	0,00	2.752,00	633.172,99	0,00	0,00	634.361,80
Abgänge	0,00	442.448,61	0,00	0,00	5.247,52	0,00	0,00	447.696,13	0,00	0,00	447.696,13
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)	63.054,95	28.092.772,21	300.636,56	66.242,78	356.524,67	0,00	0,00	28.816.176,22	0,00	0,00	28.879.231,17
Buchwert am 31.12.2023	11.369,92	25.111.761,28	450.505,79	111.516,66	102.135,63	0,00	54.012,73	25.829.932,09	2.000,00	2.000,00	25.843.302,01
Abschreibungen des Geschäftsjahres	13.829,99	1.156.991,65	14.310,72	8.887,97	34.753,37	0,00	0,00	1.214.943,71	0,00	0,00	1.228.773,70

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2023 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 2023 vergeben und in 2024 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	0
Auszubildende (kaufmännisch)	1	0
	-----	-----
Insgesamt	21	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2023 drei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	1.197
Zugang 2023	73
Abgang 2023	44
Ende 2023	1.226

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 36.180,16 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 23.200,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 980.800,00

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

8. Mitglieder des Vorstandes

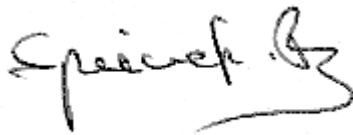
Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende
Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister
Andreas Müller, Architekt

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, 27. Mai 2024

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2023 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 dem laufenden und zukünftigen Bauprogramm, der Abrechnung der Projekte Augustastraße 69-73 und Beckmannstraße 52 / Bülowstr. 26, der Kosteneffizienz des Regiebetriebes, der Lohnkostenentwicklung und dem Mietpreisspiegel beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Vorstandsmitglied für eine weitere Dienstperiode im Amt bestätigt.

Den Jahresabschluss für 2023 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 03.06.2024 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2023 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 18.860,71 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2023 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Juni 2024

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender