

Beamten-
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2013

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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

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) zur Zeit aus 6 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), Bärbel Füser, Werner Fings, Hildegard Gabler, 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 gesetzliche 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

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung. Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet. Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann auch weiterhin die Wohnungsmarktlage als entspannt gewertet werden. Im Segment des preisgebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungsmarkts werden Entspannungstendenzen deutlich. Hierfür verantwortlich sind unter anderem der Rückgang der Arbeitslosenzahlen, der Anzahl der ALG-II-Bedarfsgemeinschaften und der wohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich wird der Eigentumserwerb durch die zur Zeit niedrigen Hypothekenzinsen und günstigen Baukosten gestützt. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie der demographische Wandel werden in den kommenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen. Aber auch der soziale Mietwohnungsbau bedarf einer weiteren Beobachtung, da es selbst bei den guten Rahmenbedingungen und trotz des im Wesentlichen ausgeglichenen Wohnungsmarktes immer Haushalte geben wird, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft derzeit nicht signifikant. So konnten in fast allen Bereichen, also Umbau, Modernisierung und Instandhaltung, Veränderung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie Entwicklung der Mieteinnahmen positive Tendenzen verzeichnet werden. Lediglich die Zahl der Mitglieder ist – wie derzeit branchenüblich – bei sinkendem Geschäftsguthaben rückläufig.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2013 ergaben sich Veränderungen durch Schaffung von sechs Wohnungen durch Dachgeschossausbauten sowie der Wegfall von 9 Wohnungen nach Ablauf eines Erbbaurechtes. Darüber hinaus wurde eine Souterrain-Wohnung in Kellerraum zurückgebaut.

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.12	190	799	120	1
Zugänge	0	6	0	0
Abgänge	3	10	0	0
Bestand zum 31.12.13	187	795	120	1

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Sollmiete um € 131.387,31 erhöht. Dies ist insbesondere auf den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit, Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreisspiegel sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Abgänge im einzelnen:

	Häuser	Wohnungen	Garagen
Wegfall eines Erbbaurechtes	3	9	0
Rückbau	0	1	0
Gesamtsumme	3	10	0

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2013 keine Neubautätigkeit ausgeübt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2013 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein Betrag von T€ 2474 (Vorjahr 3381 T€) ausgegeben.

Durch Speicherausbau wurden Wohnungen in den Häusern Guntherstraße 18, Guntherstraße 26, Baumstraße 28, Guntherstraße 30, Guntherstraße 34, Guntherstraße 36, Guntherstraße 38, Guntherstraße 40, Nibelungenstraße 58, Nibelungenstraße 60 vergrößert bzw. sind neu entstanden.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 27 Badezimmer modernisiert und eine Wohnung mit einer Dachloggia versehen.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2014 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 2013 wurden allein 511 T€ (Vorjahr / 489 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€ 511 wurde je m² ein Betrag von € 9,52 ausgegeben.

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

Grundstückswesen

Die Grundstücksfläche der Grundstücke mit Wohnbauten hat sich im Berichtsjahr 2013 um 42,00 m² durch Neuberechnung des Katasteramtes ohne Änderung der Umfangsgrenzen sowie um 1.957,00 m² durch Wegfall eines Objektes nach Ablauf des Erbbaurechtes reduziert und beträgt somit am Bilanzstichtag 104.673,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 83 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2013 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungsbedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft im Gegensatz zur schwachen Nachfragesituation im Wohnungsbau insgesamt, ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2013 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 Baualtersstufen zum Bilanzstichtag in der Regel unter den jeweiligen Mittelwerten der entsprechenden Mietpreisspannen des Solinger Mietpreisspiegels liegen.

Personalwesen

Am 31.12.2013 wurden 19 Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, ein technischer Mitarbeiter, zwei Hilfskräfte sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis tätig.

Der Beamten-Wohnungsbauverein ist Mitglied im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und wendet bei Löhnen und Gehältern seiner Mitarbeiter dessen Tarif an. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt 37 Stunden und ist durch eine besondere Betriebsvereinbarung geregelt.

Durch ihren Einsatz haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2013 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2012	2013
Eigenkapitalquote	%	36,01	36,60
Eigenkapitalrentabilität	%	4,40	6,54
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	1419	1762
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	4,96	5,11
Instandhaltungskosten	€/m ²	9,14	9,52
Fluktuationsquote	%	8,76	10,44
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,13	1,13

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft war auch in 2013 durch hohe Instandhaltungskosten stark belastet. Sie wird im wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2013 insgesamt € 4.543.661,87. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 396.016,56 und weitere Erlöse von € 344.836,39. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bearbeitungsgebühren sowie Teilschulderlässe der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 setzt sich wie folgt zusammen:
Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	3.277.713,36 €	(3.146.326,05 €)
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.341.479,64 €	(1.290.907,57 €)
sonstige Umlagen	0,00 €	(18,60 €)
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	(80.543,56 €)
Umsatzerlöse aus verwaltungsmässiger Betreuung	1.620,00 €	(0,00 €)
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	4.272,63 €	(4.187,46 €)
	-----	-----
	4.549.554,50 €	(4.360.896,12 €)

Bestandsveränderung an unfertigen

Leistungen	-	53.836,65 €	(- 28.894,81 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen		396.016,56 €	(345.963,03 €)
sonstige betriebliche Erträge		344.836,39 €	(172.653,23 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	1.188.239,83 €	(1.164.925,99 €)
Instandhaltungskosten	./.	487.195,43 €	(478.056,60 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	24.214,44 €	(10.869,25 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	1.418,25 €	(2.715,81 €)
Erbbauszinsen	./.	1.661,31 €	(2.380,46 €)
		-----	-----

Rohergebnis	3.533.841,54 €	(3.191.669,46 €)
	=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2013 beträgt EUR 15.540,22. Für das Jahr 2014 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 36,60 % . (Vorjahr 36,01 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2013 jederzeit ihre finanziellen

Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2014 gegeben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unternehmerischen Handelns ist unsere Genossenschaft ständig mit Chancen und Risiken konfrontiert. Dabei gilt es, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Das gelingt nur, wenn man diese kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht. Die Genossenschaft verfügt über ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem und einer entsprechenden Dokumentation. Das vorhandene Risikomanagementsystem wird kontinuierlich angemessen ausgebaut.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nach wie vor nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Das Konsumverhalten der Verbraucher kann durch weltpolitische Unsicherheiten, weiter steigende Rohstoffpreise, reduzierte Sozialleistungen oder gravierende Gesetzesänderungen, letztere sind momentan im Mietrecht 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 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. Der Situation auf den weiterhin entspannten Mietwohnungsteilmärkten wird auf zukünftig durch weiterhin verstärkte Investitionen in Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. 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, 29 April 2014

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluß zum 31. Dezember 2013

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3,51	3,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.458.226,23		23.056.367,07
Grundstücke mit Geschäftsbauten	315.413,83		325.406,96
Bauvorbereitungskosten	1.023,40		0,00
Maschinen	90.077,86		95.067,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.766,01	24.912.507,33	50.713,42
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		446.447,38	453.339,68
Anlagevermögen insgesamt		25.358.958,22	23.980.898,18
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	907.705,85		961.542,50
Andere Vorräte	49.475,01	957.180,86	64.005,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.235,62		29.541,19
Sonstige Vermögensgegenstände	97.601,10	126.836,72	51.407,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.758,78	139.564,31
andere Rechnungsabgrenzungsposten		429,26	429,26
Bilanzsumme		26.449.163,84	25.227.387,78

P a s s i v s e i t e

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.514,76		88.749,99
der verbleibenden Mitglieder	1.579.721,67		1.614.281,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.666.236,43	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 21.161,47			(24.101,16)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	861.647,51		798.359,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 63.288,04			(39.971,20)
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.136.000,00	7.997.647,51	4.566.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 15.947,85			(14.207,07)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 554.052,15			(343.792,93)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	632.880,41		399.711,98
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 617.340,19	+ 15.540,22	- 383.764,13
Eigenkapital insgesamt:		9.679.424,16	9.083.339,29
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	316.884,00		274.258,00
Sonstige Rückstellungen	76.267,53	393.151,53	111.560,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.835.174,30		14.307.604,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.056.583,00		1.124.927,00
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	30.907,93		30.917,13
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.952,15		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.318,92		260.412,81
Sonstige Verbindlichkeiten	35.651,85	16.376.588,15	34.369,13
davon aus Steuern € 16.552,06			(10.658,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 691,03			(667,47)
Bilanzsumme		26.449.163,84	25.227.387,78

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.543.661,87		4.356.708,66
b) aus Betreuungstätigkeit	1.620,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.272,63	4.549.554,50	4.187,46
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 53.836,65	- 28.894,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		396.016,56	345.963,03
Sonstige betriebliche Erträge		344.836,39	172.653,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.702.729,26	1.658.948,11
Rohergebnis		3.533.841,54	3.191.669,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	932.430,32		874.183,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	180.556,27	1.112.986,59	169.845,46
davon für Altersversorgung € 39.045,50			(7.079,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.086.585,18	1.001.158,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		123.222,87	130.444,21
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		17.107,70	17.364,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.322,83	3.341,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		485.666,25	528.715,50
(davon aus Aufzinsung)		(13.823,00)	(13.188,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		743.811,18	508.027,52
Sonstige Steuern		110.930,77	108.315,54
Jahresüberschuss		632.880,41	399.711,98
Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 617.340,19	- 383.764,13
Bilanzgewinn		15.540,22	15.947,85

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Die Einbeziehung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmalig für das Geschäftsjahr 2010.

Die Bilanz zum 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Aktiva

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von fünf Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagezugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten und Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten wurden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Bei Grundstücken mit Geschäftsbauten wurde die lineare Abschreibung auf 50 Jahre vorgenommen. Die neuerstellten Garagen an der 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.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge werden mit 20%, EDV mit 33,33% 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

Unter der Position „sonstige Ausleihungen“ ist ein Restkaufdarlehen aus dem Verkauf des Objektes Hasselstraße ausgewiesen. Das Restkaufdarlehen wird mit 3,8% Jahreszinsen verzinst sowie mit 1% Tilgung getilgt. Die Zinsfestschreibungszeit endet mit dem 31.12.2014.

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 Heizöl- und Holzpelletsbestand 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 von 4,88% p.a. (1. Januar 2012: 5,04% p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Gehaltstrend wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschliesslich Steuerberatung 17.000,00 EUR, Urlaubsreste EUR 52.132,53 sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge 7.135,00 EUR. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind generell zum Erfüllungsbetrag passiviert worden. Aufwendungsdarlehn im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

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	29.235,62	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	97.601,10	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	126.836,72	0,00	0,00

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag entstehen.

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

Verbindlichkeiten gegenüber:	gesamt	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Kreditinstituten	14.835.174,30	1.335.511,25	5.380.182,36	8.119.480,69	14.835.174,30	GPR
Vorjahr	14.307.604,04	1.128.402,24	5.209.025,95	7.970.175,85	14.307.604,04	
anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	1.056.583,00	1.056.583,00				
Vorjahr	1.124.927,00	1.124.927,00				
VB aus der Vermietung	30.907,93	30.907,93				
Vorjahr	30.917,13	30.917,13				
VB aus Betreuungstätigkeit	8.952,15	8.952,15				
Vorjahr	0,00	0,00				
VB aus Lieferungen u. Leistungen	409.318,92	409.318,92				
Vorjahr	260.412,81	260.412,81				
sonstige Verbindlichkeiten	35.651,85	35.651,85				
Vorjahr	34.369,13	34.369,13				
Gesamtsumme	16.376.588,15	2.876.925,10	5.380.182,36	8.119.480,69	14.835.174,30	
Vorjahr	15.758.230,11	2.579.028,31	5.209.025,95	7.970.175,85	14.307.604,04	

Entwicklung des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2013

	Entgeltlich erworbene Lizenzen	Grundstücke Mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Bau- vorbereitungs- kosten	Summe Sachanlagen	Sonstige Ausleihungen	Summe Finanzanlagen	Anlage- vermögen gesamt
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	24.754,02	38.984.111,28	478.499,93	99.793,65	288.908,06	0,00	39.851.312,92	453.339,68	453.339,68	40.329.406,62
Zugänge	0,00	2.473.861,76	0,00	0,00	13.661,52	1.023,40	2.488.546,68	0,00	0,00	2.488.546,68
Abgänge	0,00	139.617,83	0,00	0,00	2.606,68	0,00	142.224,51	6.892,30	6.892,30	149.116,81
Umbuchungen	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
Abschreibungen (kumuliert)	24.750,51	16.860.128,98	163.086,10	9.715,79	252.196,89	0,00	17.285.127,76	0,00	0,00	17.309.878,27
Buchwert am 31.12.2012	3,51	24.458.226,23	315.413,83	90.077,86	47.766,01	1.023,40	24.912.507,33	446.447,38	446.447,38	25.358.958,22
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,00	1.054.993,44	9.993,13	4.989,68	16.608,93	0,00	1.086.585,18	0,00	0,00	1.086.585,18

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sowie außerordentliche Aufwendungen sind im Jahre 2013 nicht angefallen.
2. Im Jahresüberschuss sind keine periodenfremden Erträge enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 Abs. 7 HGB
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zukünftige Bauinstandhaltungen können mit Eigenmitteln finanziert werden.

Neubau und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	<u>Voll- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	15	0
	-----	-----
Insgesamt	18	0
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2013 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau sowie fünf Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	1235
Zugang 2013	62
Abgang 2013	78
Ende 2013	1219

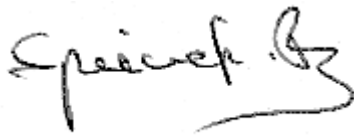
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 34.560,31 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 12.800,00 verringert.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 975.200,00

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

7. Eine Rückstellung für die Zahlung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand nach § 38 Abs. 4 – 10 KStG wurde nicht gebildet, da die Genossenschaft einen Antrag auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG bei dem zuständigen Finanzamt gestellt hat.
8. 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
Füser, Bärbel, Arzthelferin
Gabler, Hildegard, Rentnerin
Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 29. April 2014

der Vorstand



Spiewak-Berg



Kleyer



Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2013 nachgekommen.

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

In zwei Sitzungen, alle gemeinsam 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 der energetischen Sanierung der Siedlung Guntherstraße/Nibelungenstraße, Grundstücksangelegenheiten, laufenden Instandhaltungsprojekten sowie in Planung befindlichen Neubauprojekten beschäftigt.

Der vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2012 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 Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für 2013 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2013 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.05.2014 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den Lagebericht des Vorstandes und den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2013 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 15.540,22 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Jahre 2013 geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Mai 2014

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender