

**100**  
1909-2009 ▲

 **BWV**  
Beamten-Wohnungs-  
Verein zu Hildesheim eG

**Geschäftsbericht**

**2013**



**Organe**

A. Vertreterversammlung .....	4
B. Aufsichtsrat .....	5
C. Vorstand .....	5
D. Prokura .....	5
E. Prüfungsverband .....	5

**Lagebericht**

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf .....	6
1.1 Grundlagen .....	6
1.2 Vermietungssituation .....	6
1.3 Modernisierung und Instandhaltung .....	7
1.4 Spareinlagen .....	8
1.5 Unternehmensentwicklung .....	9
2. Wirtschaftliche Lage .....	10
2.1 Vermögenslage .....	10
2.2 Finanzlage .....	10
2.3 Ertragslage .....	12
3. Nachtragsbericht .....	14
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	14

**Jahresabschluss**

Bilanz .....	18
Gewinn- und Verlustrechnung .....	20
Anhang zum Jahresabschluss .....	21
Allgemeine Angaben .....	21
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	21
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	22
Sonstige Angaben .....	28
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	29

**Bestätigungsvermerk** ..... 30

**Bericht des Aufsichtsrates** ..... 31

# Organe

## A. Vertreterversammlung

- Abels, Johannes, Braunschweiger Str. 71 (ab 28.06.2013)
- Albs, Heinz-Hagen, von-Voigts-Rhetz-Str. 4
- Aschemann, Udo, Quedlinburger Str. 18
- Bartels, Carmen, Hermann-Löns-Str. 2, Söhre
- Beelte, Helmut, Küchenthalstr. 19
- Beermann, Reiner, Hachmeisterstr. 2
- Behrens, Holger, Eschenweg 16
- Bigalke, Silke, Ernst-von-Harnack-Stieg 2
- Bodamer-Gehrmann, Johann, Neue Str. 24
- Bögershausen, Claudia, Ernst-von-Harnack-Stieg 4
- Bösenberg, Broder, Ernst-von-Harnack-Stieg 2
- Frank, Gerald, Hindenburgplatz 18 (bis 27.06.2013)
- Fricke, Ursel, Am Propsteihof 4
- Führt, Armin, Obergstr. 7
- Fulde, Jörg, Einumer Str. 66
- Goebel, Ulrich, An den Vier Linden 2
- Haase, Edith, Klevergarten 9, Holle
- Hellemann, Ilse, Bei St. Georgen 13
- Hennecke, August-Hilmar, Ostpreußenstr. 27
- Hesse, Andreas, Karthäuserstr. 18
- Hesse, Markus, Goethestr. 67
- Holle, Kerstin, Goethestr. 63
- Hühne, Karl-Heinz, Ernst-von-Harnack-Stieg 1
- Kastenbein, Sandra, Weißenburger Str. 17
- Kirk, Wolfgang, Orleansstr. 15
- Klocke, Kalonike-Sarah, Widemannstr. 7, Hannover
- Knoblich, Werner, von-Voigts-Rhetz-Str. 1
- Kohne, Werner, von-Emmich-Str. 21
- Kükelhahn, Wolfgang, Am Steinberg 39, Diekholzen
- Leistikow, Viola, Neustädter Stobenstr. 2
- Lenz, Ingeburg, Steinbergstr. 4
- Ließmann-Heckerott, Doris, Kuckuckstr. 18
- Matzner, Harald, Rostocker Str. 10
- Mijokovic, Milan, Zierenbergstr. 4
- Naumann, Thomas, Bergstr. 25
- Priebe, Andrea, Amselweg 4, Kalefeld
- Raedel, Iris, von-Voigts-Rhetz-Str. 11
- Raedel, Michael, Spandauer Weg 42
- Rudolph, Joachim, Greifswalder Str. 1
- Rüppel, Hartmut, Goethestr. 64 (bis 15.04.2013)
- Sackmann, Angelika, Gerlandstr. 11
- Sackmann, Peter, Kuckuckstr. 19
- Schönke, Horst, Freiherr-vom-Stein-Str. 1 A
- Schreier, Martin, Bei St. Georgen 11
- Schröer-Suray, Bernhardine, Orleansstr. 16 (ab 16.04.2013)
- Stasch, Reiner, Richthofenstr. 44
- Storm, Christiane, Saarstr. 120
- Strüber, Monika, Katharinenstr. 36
- von Oehsen, Inga, Freiherr-vom-Stein-Str. 7
- Voss, Michael, Küchenthalstr. 48
- Wichmann, Franz-Josef, Wörthstr. 5
- Wiechers, Anke, Matthiaswiese 18
- Wieser, Eva-Maria, Ernst-Heilmann-Grund 3



## B. Aufsichtsrat

Albert Blume, Hildesheim  
**Vorsitzender**

Norbert Aust, Hildesheim  
**stellv. Vorsitzender**

Gerald Frank, Hildesheim (ab 27.06.2013)

Norbert Kessler, Hildesheim  
**Schriftführer**

Günther Ostkamp, Hildesheim

Norbert Paul, Hildesheim (bis 27.06. 2013)

Michael Salge, Hildesheim  
**stellv. Schriftführer**

### **Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates**

Günther Ostkamp  
Gerald Frank  
Michael Salge

## C. Vorstand

Wolfgang Dressler, Dipl.-Ökonom, Harsum  
**Hauptamtlicher Vorstand**

Jürgen Wente, Dipl. Bankbetriebswirt ADG, Harsum  
**Nebenamtlicher Vorstand**

## D. Prokura

Heike Lange, Schwarmstedt  
**Prokuristin**

## E. Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

# Lagebericht

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1 Grundlagen

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hildesheim verfügt über 2.965 eigene Wohnungen, 26 Gästewohnungen, 41 gewerbliche Einheiten sowie 751 Garagen und Einstellplätze und verwaltet für Dritte 567 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten sowie 180 Garagen und Einstellplätze im Hildesheimer Stadtgebiet und Umland. Gegenüber dem Vorjahr hat sich durch Ankauf die Anzahl der eigenen Gewerbeeinheiten um vier und die der Garagen und Einstellplätze um 35 erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Unsere Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, die ausschließlich Einlagen von Mitgliedern und deren Angehörigen entgegennimmt.

### 1.2 Vermietungssituation

Der auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt bestehende Angebotsüberhang von 2.600 leerstehenden Wohnungen in 2012, laut einem von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnraumförderung im Jahre 2013 erstelltes Gutachten, machte sich bei der Wiedervermietung bemerkbar. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,8 % bezogen auf in Hildesheim befindlichen rund 53.100 Wohnungen. Verkehrsbedingt weniger attraktive Lagen und Wohnungen ohne zeitgemäße Ausstattung gestalteten die Neuvermietung zusehends schwierig. Entgegen dieser negativen Marktentwicklung festigte der Beamten-Wohnungs-Verein seine Marktposition. Die Leerstandsquote in 2013 belief sich auf 0,1 %

und die Erlösschmälerungen aus den Grundmieten blieben unverändert bei 1,1 %.

Dennoch spiegeln sich die anhaltend schlechte Arbeitsmarktsituation sowie die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten in der Zahlungsmoral und -fähigkeit unserer Mieter wider. Die Anzahl von monatlichen Mahnungen und somit der letztlich eingeleiteten Mahnverfahren verlief weiterhin steigend.

Hinsichtlich der Wohnungswechsel war im Geschäftsjahr 2013 mit einer Gesamtzahl von 298 Kündigungen ein rückläufiger Trend erkennbar (2012 insgesamt 326). Ent-





sprechend fiel auch die Fluktuationsquote mit 10,1 % geringer als im Jahr 2012 aus und weist somit im 5-Jahres-Vergleich einen relativ konstanten Durchschnittswert von 10,99 % auf.

Weiterhin ist eine große Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die in einigen Stadtteilen das Angebot des BWV übersteigt, zu beobachten. Vor allem die anhaltende Tendenz zum Singlehaushalt sowie der Wohnungsbedarf von Studenten bedingen diese Nachfragesituation. Daneben blieb auch die Vermietungslage im Bereich der großen Wohnungen – insbesondere über 100 m<sup>2</sup> in guten Wohnlagen – im Berichtszeitraum stabil.

Die Ausstattung und Qualität der Wohnung war nach wie vor ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Wohnungsvermarktung. Balkone, Tageslichtbäder und be-

zugsfertiger Wohnraum gehören zu den meist genannten Kriterien bei der Wohnungswahl. Bedingt durch den anhaltenden Aufwärtstrend der Energiekosten ist aber ebenfalls zunehmend eine Nachfrage nach energetisch sanierten Quartieren zu verzeichnen gewesen.

Im Berichtsjahr konnte das Mietensoll um rund T€ 108,0 gesteigert werden. Diese nachhaltige Ertragsverbesserung wurde durch Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Wiedervermietungen erreicht.

Die durchschnittliche Nettosollmiete für Wohnungen unserer Genossenschaft (ohne Heiz- und Betriebskosten) liegt aktuell bei € 5,12 je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Im Vergleich hierzu liegt das allgemeine Niveau der Nettokaltmieten in Hildesheim weiterhin höher.

### 1.3 Modernisierung und Instandhaltung

Der Modernisierung unseres Hausbesitzes und der Wohnumfeldverbesserung wurde auch in 2013 unverändert oberste Priorität eingeräumt. Gerade in Zeiten eines sich verstärkenden Wettbewerbes auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Miethöhe insbesondere die zeitgemäße Ausstattung über eine problemlose Wiedervermietung oder dauerhafte Vermietung.

Aus diesem Grund wurde bei der Umsetzung unseres langfristigen Wertverbesserungsprogramms in 62 Wohnungen eine komplette Modernisierung durchgeführt. Ein wesentlicher Anteil dieser Arbeiten wurde vom Bauhof erbracht. Darüber hinaus hat der Bauhof auch in 2013 wieder eine Vielzahl kleinerer Reparaturen im

Wohnungsbestand nutzerfreundlich und zeitnah durchgeführt.

Um Heizenergie zu sparen und gleichzeitig den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, wurde das Programm der energetischen Sanierungen fortgesetzt. Die Häuser Julius-Leber-Grund 6/8, Ernst-von-Harnack-Stieg 1/3, Sachsenring 8/9/10, Ottostraße 17/18/19 und Peiner Str. 66/68/70 wurden modernisiert.

Im Zuge der Maßnahmen wurden bei den Häusern in der Regel die Fassaden, Dachböden und Kellerdecken gedämmt, die Dächer neu eingedeckt, Fenster erneuert und die Heizungsanlagen zentralisiert.

Durch die Maßnahmen im Julius-Leber-Grund 6/8 und Ernst-von-Harnack-Stieg 1/3 wurde der erste Abschnitt der nachhaltigen Quartierserneuerung im Godehardikamp nach neun Jahren abgeschlossen. Seit 2005 wurden in diesem Gebiet 26 Häuser mit zusammen 156 Wohnungen umfangreich modernisiert

Die **Gesamtleistungen** betragen in 2013 für Modernisierung und Instandhaltung

	T€
als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert	3.873,4
als Instandhaltungsaufwand erfasst	4.195,1
	8.068,5
zuzüglich Leistungen des Bauhofes	1.004,3
	9.072,8
abzüglich Erstattungen	- 86,0
	<b>8.986,8</b>

Die Finanzierung der Gesamtaufwendungen erfolgte mit Eigenkapital und Spareinlagen. Durchgeführte Mieterhöhungen nach den Modernisierungs- und wertverbessernden Maßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft.

## 1.4 Spareinlagen

Die Spareinlagen haben sich auch in 2013 positiv entwickelt. So war ein Spareinlagenzuwachs von rd. 1,8 Mio. € zu verzeichnen, der zu einem neuen Einlagenhöchststand am 31.12.2013 von rd. 35,6 Mio. € (31.12.2012: 33,8 Mio. €) führte.

Als Grund für den Anstieg ist neben der hohen Sparbereitschaft unserer Mitglieder sowie den unverändert attraktiven Konditionen unserer Spareinrichtung gegenüber denen der örtlichen Kreditinstitute insbesondere die sichere Anlageform des Sparbuchs zu nennen.

Die Sparformen für Kinder und Jugendliche sowie die Hereinnahme von Mietkautionen konnten zu der positiven Entwicklung mit beitragen.





### 1.5 Unternehmensentwicklung

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.940,0	13.023,6	12.914,4
Instandhaltungsaufwendungen	4.300,0	4.195,1	4.482,8
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	906,7	849,3	886,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.033,3</b>	<b>1.494,8</b>	<b>1.336,1</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich grundsätzlich nur geringe Abweichungen ergeben. In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich insbesondere gestiegene andere aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge nieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 24,40 € (Vorjahr: rd. 25,70 €) je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

In der Minderung der Zinsaufwendungen spiegeln sich die Zinsdegression bei den Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sowie die – trotz des gestiegenen Bestands – rückläufigen Zinsen für die Spareinlagen wider.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Trotz schwieriger Marktverhältnisse konnte insgesamt die Ertragslage gestärkt sowie die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt werden.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	Anteil (%)	T€	Anteil (%)	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	61.961,7	79,6	59.182,6	79,7	2.779,1
Umlaufvermögen	15.871,9	20,4	15.066,9	20,3	805,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>77.833,6</b>	<b>100,0</b>	<b>74.249,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3.584,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	27.027,6	34,7	24.970,8	33,6	2.056,8
Fremdkapital, lang- u. mittelfristig					
Pensionsrückstellungen	7.397,3	9,5	7.104,8	9,6	292,5
Dauerschulden	2.820,5	3,6	3.257,3	4,4	-436,8
Spareinlagen	32.069,7	41,2	30.391,5	40,9	1.678,2
übrige mittelfristige Passiva	127,0	0,2	158,1	0,2	-31,1
Kurzfristige Fremdmittel	8.391,5	10,8	8.367,0	11,3	24,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>77.833,6</b>	<b>100,0</b>	<b>74.249,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3.584,1</b>

Das Anlagevermögen beträgt 79,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um rd. € 2,1 Mio. zu. Davon entfallen rd. € 1,5 Mio. auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und rd. € 0,7 Mio.

auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 4,8 % gestiegenen Bilanzsumme 34,7 % (Vorjahr 33,6 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den

finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als





angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\*.

**Kapitalflussrechnung**

	2013		2012	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.494,8</b>		<b>1.336,1</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.450,3		2.582,4	
Zunahme langfristiger Rückstellungen	259,0	2.709,3	104,7	2.687,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>		<b>4.204,1</b>		<b>4.023,2</b>
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 8,4		2,9	
Verlust (Vorjahr: Gewinn) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,4		- 104,5	
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	72,7		- 261,5	
Abnahme sonstiger Passiva	- 151,1	- 86,4	- 278,6	- 641,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.117,7</b>		<b>3.381,5</b>
Planmäßige Tilgungen		- 436,8		- 422,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>3.680,9</b>		<b>2.959,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,3		216,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		- 5.230,1		- 4.063,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0		- 0,2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 5.229,8</b>		<b>- 3.847,0</b>
Einzahlungsüberschuss der Spareinrichtung		1.864,6		2.806,2
Außerplanmäßige Tilgungen		0,0		- 245,6
Veränderung der Geschäftsguthaben		721,1		469,8
Auszahlungen für Dividenden		- 159,1		- 151,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>2.426,6</b>		<b>2.878,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>877,7</b>		<b>1.991,2</b>

\* Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft Deutsche Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) von T€ 3.680,9 sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 2.426,6, der sich nach der Dividendenausschüttung für 2012 (T€ 159,1) aus der Erhöhung der Geschäftsguthaben (+ T€ 721,1) sowie aus dem Einzahlungsüberschuss der Spareinrichtung (T€ 1.864,6) ergibt, haben den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von T€ 5.229,8 überkompensiert. In Höhe des Differenzbetrages zeigt sich daher die Zunahme des Finanzmittelbestands um T€ 877,7.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden. Der Genossenschaft steht eine Kreditlinie über T€ 5.000 zur Verfügung.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 3.991,9 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 8.391,5 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 11.880,0 zum 31.12.2013 eine Liquiditätsreserve von T€ 7.480,4.

## 2.3 Ertragslage

Die unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2013 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.617,0	1.697,7	- 80,7
Finanzergebnis	- 166,4	- 306,8	140,4
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1.450,6</b>	<b>1.390,9</b>	<b>59,7</b>
Neutrales Ergebnis	43,9	- 55,2	99,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.494,5</b>	<b>1.335,7</b>	<b>158,8</b>
Steuern vom Einkommen	0,3	0,4	- 0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.494,8</b>	<b>1.336,1</b>	<b>158,7</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 450,0	- 295,0	- 155,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.044,8</b>	<b>1.041,1</b>	<b>3,7</b>

Im Berichtsjahr wurde ein operatives Ergebnis von T€ 1.450,6 erzielt (2012: T€ 1.390,9).





Bezogen auf die Betriebsfunktionen stellt sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.177,4	1.980,0	197,4
Betreuungstätigkeit	- 6,4	- 16,3	9,9
Spareinrichtung	44,0	45,9	- 1,9
Sonstige Betriebsleistungen	- 764,4	- 618,7	- 145,7
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1.450,6</b>	<b>1.390,9</b>	<b>59,7</b>

Die Ertragslage wird maßgeblich von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 197,4 erhöht hat. Auf der Ertragsseite konnten die Mieteinnahmen infolge von Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen und Neuvermietungen um T€ 109,2 gesteigert werden. Auf der Aufwandsseite sind insbesondere Minderungen bei den Instandhaltungskosten (- T€ 263,2) sowie infolge der Zinsdegression bei den Zinsen für die Dauerfinanzierungsmittel (- T€ 21,2) eingetreten. Gegenläufig haben sich hauptsächlich Steigerungen bei den Verwaltungskosten (+ T€ 120,1) sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen (+ T€ 87,7) ausgewirkt.

Das Ergebnis aus der Spareinrichtung hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Den um T€ 29,7 gesunkenen Zinserträgen aus der Anlage flüssiger Mittel sowie den um T€ 8,3 gestiegenen Verwaltungskosten stehen geringere Zinsaufwendungen von T€ 16,3 für die Spareinlagen sowie höhere kalkulatorische Zinsen von T€ 19,8 für die im Sachanlagevermögen gebundenen und für die im Unternehmen arbeitenden Einlagen gegenüber.

Das Ergebnis aus den sonstigen Betriebsleistungen wird insbesondere durch die verrechneten Verwaltungskosten sowie durch Aufwendungen für Altersversorgung (Zuführung zur Rückstellung für Pensionen betreffend die laufenden Rentenzahlungen u. a.) negativ beeinflusst. Diesen Aufwendungen stehen in deutlich geringerem Umfang im Wesentlichen Erträge sonstiger Art (Gutschriften u. a.) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis wird in 2013 insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie Erträge aus einem Anerkennungsentgelt geprägt. Diesen Erträgen stehen im geringeren Umfang hauptsächlich Aufwendungen für Gutachten gegenüber.

### 3. Nachtragsbericht

Bis zur Erstellung dieses Lageberichts haben sich Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres, die von besonderer Bedeutung sind, nicht ereignet.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt durch das Eigenkapital der Genossenschaft, die Spareinlagen sowie Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibung bei dem überwiegenden Teil der Annuitätendarlehen bis zur Volltilgung sind wesentliche Zinsänderungsrisiken nicht vorhanden.

Bei den Konditionen der Spareinlagen orientiert sich der Beamten-Wohnungs-Verein am Marktumfeld, in dem der Vorstand durch das eingerichtete Risikofrühwarnsystem kurzfristig auf Veränderungen reagieren kann.

Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie die breite Streuung der Fremdmittel im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer stellen einen wichtigen Baustein zur finanziellen Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern dar.

Liquiditätsrisiken sind durch die geringen Zahlungstromschwankungen aus der Vermietungstätigkeit in

einem überschaubaren Umfang. Der überwiegende Anteil der Umsatzerlöse wird von den Mietern über Lastschrift eingezogen. Zahlungen in größerem Umfang erfolgen im Unternehmen nur im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Zahlungsabflüsse sind damit zeitlich plan- und steuerbar. Außerdem verfügt der Beamten-Wohnungs-Verein über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Systematisches Risikomanagement zählt zu den grundlegenden Bausteinen der Geschäftspolitik des Beamten-Wohnungs-Vereins. Dazu gehören die Aufbau- und Ablauforganisationen, Risikosteuerungs- und Risikocontrollingprozesse sowie die interne Revision.

Das Risikomanagementsystem ist in den zu den Unternehmenszielen des Beamten-Wohnungs-Vereins kompatiblen Risikostrategien verankert. Bezugsgrößen darin sind die geschäftspolitischen und risikostrategischen Vorgaben für das Risikomanagement. Als Grundlage dient dabei das Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen und technischen Beobachtungsbereichen sowie im Sparbereich, bei dem die Einlagenentwicklung, der Zinsmarkt und die eigenen Liquiditätsanlagen im Mittelpunkt stehen. Ergänzt wird das Frühwarnsystem durch die strategische





Planung des Beamten-Wohnungs-Vereins. Im Rahmen der strategischen Planung wurden verschiedene Unternehmensszenarien abgebildet. Hierbei wurde insbesondere einer weiteren Verschlechterung der Wohnungsmarktsituation über einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren Rechnung getragen. Die möglichen Umweltsituationen wurden über entsprechende Ertrags- und Finanzpläne abgebildet. Aus diesen Plänen ergibt sich, dass sich durchaus eine Ertragsverschlechterung ergeben könnte, aber eine nachhaltige Belastung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft gegenwärtig nicht erkennbar ist.

Zur Verhinderung von strafbaren Handlungen hat der Beamten-Wohnungs-Verein im Zuge des neuen § 25c KWG die Funktion des Geldwäschebeauftragten und des Compliancebeauftragten zu einer zentralen Stelle zusammengefasst.

Für die Stadt Hildesheim erwartet die GEWOS-Studie bei der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2030 einen Rückgang der Einwohnerzahl um 3.800 von 99.700 in 2012 auf ca. 95.900 Einwohner. Die Bevölkerung wird sich damit gegenüber 2012 um rd. 4 % verringern.

Trotz des gegenüber den Einwohnerzahlen geringeren Rückgangs der Haushalte (-1 %) wird der gleichbleibende Wohnungsbestand zu einem Angebotsüberhang von 3.300 Wohnungen in der Stadt Hildesheim im Jahre 2030 führen (rd. 6 %).

Der Beamten-Wohnungs-Verein wird vor dem Hintergrund des künftig weiter steigenden Überangebotes an Wohnraum vor der Aufgabe stehen, den wirtschaftlichen Erfolg langfristig sicherzustellen und Verluste durch Leerstand so weit wie möglich zu begrenzen.

Der Beamten-Wohnungs-Verein hat durch seine lang-

jährig umgesetzte intensive Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit gegenüber den anderen Wettbewerbern einen relativ modernen Wohnungsbestand. Ausnahmen hiervon wird auch in Zukunft durch eine punktuell verstärkte Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit entgegengewirkt werden können. Da bei Wohnungen der Veränderbarkeit des Produktes Grenzen gesetzt sind, haben wir durch wohnbegleitende Zusatzleistungen einen weiteren Wettbewerbsparameter geschaffen. Zunehmend individualisierte Angebote stärken dabei unser Kerngeschäft und sind zugleich die geeignete Produktstrategie für immer weniger standardisierte Nachfragepräferenzen.

Wir sehen daher in der zielgruppengerechten Modernisierung von Wohnungen und in den wohnbegleitenden Dienstleistungen auch in Zukunft den Weg, die Ertragskraft der Genossenschaft nachhaltig zu sichern. Qualitativ hochwertige Wohnungen in guter Lage zu annehmbaren Preisen, verbunden mit einem hohen Serviceangebot für unsere Mieter als Teil innovativer Markenpolitik steigern die Chance auf langfristige Nutzerverträge und vermeiden das Risiko nicht vermietbarer Wohnungen.

Marktnischen, wie etwa die Nachfrageüberhänge nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Mietsektor oder neue Wohnformen für Senioren, frühzeitig zu erkennen und zu besetzen, werden auch in den kommenden Jahren eine sinnvolle Ergänzung der Geschäftspolitik sein.

Da unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, marktbedingt nur noch zeitlich begrenzte Wachstumspotenziale bietet, müssen künftige Ertragschancen auch in anderen Geschäftsfeldern genutzt werden. So wird unter anderem auch die gewerbliche Vermietung in den kommenden Jahren immer weiter in den Fokus unseres unternehmerischen Handelns rücken.

Für das Spargeschäft gehen wir von einer konstanten Entwicklung aus, wobei wir gerade in einzelnen Sparsegmenten weitere Zuwächse erwarten.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Einnahmen aus Grundmieten von T€ 13.350, Zinsaufwendungen von T€ 750 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.300. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.436. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hildesheim, den 20. Mai 2014

DER VORSTAND



Dressler



Wente



*3D-Ansicht des neuen BWV-Verwaltungsgebäudes in der Theaterstraße. Rund 1.600 m<sup>2</sup> Bürofläche und bis zu 35 Arbeitsplätze beinhaltet das neue Verwaltungsgebäude. Im Sommer 2015 soll der Betrieb aufgenommen werden.*



# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	73.845,00		18.637,00
2. Geleistete Anzahlungen	12.852,00	<b>86.697,00</b>	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.347.403,91		54.959.855,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.351.148,59		3.225.968,95
3. Grundstücke ohne Bauten	358.315,19		358.315,19
4. Maschinen	13.283,00		15.647,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	480.267,50		486.443,50
6. Bauvorbereitungskosten	303.564,20		96.709,77
7. Geleistete Anzahlungen	17.500,00	<b>61.871.482,39</b>	17.500,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>3.520,00</b>	3.520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>61.961.699,39</b>	59.182.596,79
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.295.393,67		3.293.542,76
2. Andere Vorräte	369.657,96	<b>3.665.051,63</b>	443.903,10
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	92.208,69		76.362,28
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.853,54		57.980,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.113,94		23.471,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	116.818,70	<b>257.994,87</b>	135.028,24
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>11.880.001,40</b>	11.002.277,59
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>68.847,23</b>	34.326,32
<b>Summe Aktiva</b>		<b>77.833.594,52</b>	74.249.489,70



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	276.150,00		263.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.133.891,12		4.428.319,63
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.940,00	<b>5.414.981,12</b>	2.359,29
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 33.318,88 (Vorjahr: T€ 46,5)</small>			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	3.107.100,00		2.957.100,00
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00 (Vorjahr: T€ 135,0)</small>			
2. Bauerneuerungsrücklage	7.085.000,00		6.785.000,00
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: T€ 160,0)</small>			
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.375.767,88	<b>20.567.867,88</b>	9.493.793,36
<small>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 881.974,52 (Vorjahr: T€ 861,1)</small>			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.494.752,33		1.336.082,37
2. Einstellung in Rücklage	450.000,00	<b>1.044.752,33</b>	- 295.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.027.601,33</b>	24.970.774,65
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.397.311,00		7.104.779,00
2. Sonstige Rückstellungen	212.208,84	<b>7.609.519,84</b>	254.121,04
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.820.540,60		3.257.314,96
2. Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	8.233.209,78		5.087.120,76
b) von mehr als drei Monaten	27.399.752,93		28.681.232,48
3. Erhaltene Anzahlungen	3.744.084,99		3.681.747,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.141,66		36.381,82
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22.986,72		17.685,73
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	783.079,75		994.644,64
7. Sonstige Verbindlichkeiten	102.673,96	<b>43.133.470,39</b>	119.995,05
<small>davon aus Steuern: € 79.137,00 (Vorjahr: T€ 80,2)</small>			
<small>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: T€ 9,9)</small>			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>63.002,96</b>	43.692,34
<b>Summe Passiva</b>		<b>77.833.594,52</b>	74.249.489,70

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.597.439,82		16.346.765,90
b) aus Betreuungstätigkeit	142.358,36		133.931,48
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.989,62	<b>16.827.787,80</b>	68.274,36
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>1.850,91</b>	104.378,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<b>295.598,02</b>	253.259,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		<b>224.464,38</b>	315.911,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.598.126,75		7.880.088,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.938,34	<b>7.613.065,09</b>	14.116,56
6. Rohergebnis		<b>9.736.636,02</b>	9.328.316,13
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.158.715,92		2.007.415,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 651.118,46 (Vorjahr: TE 351,7)	1.057.127,32	<b>3.215.843,24</b>	739.097,72
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>2.450.333,27</b>	2.582.498,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>1.016.487,32</b>	911.264,66
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		<b>180,80</b>	180,80
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
a) Zinserträge	80.231,09		113.454,47
b) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	558,93	<b>80.790,02</b>	464,86
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
a) Zinsaufwendungen	849.318,50		886.063,42
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	226.232,72	<b>1.075.551,22</b>	418.740,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<b>2.059.391,79</b>	1.897.336,14
14. Steuern vom Einkommen		<b>266,00</b>	351,93
15. Sonstige Steuern		<b>564.905,46</b>	561.605,70
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.494.752,33</b>	1.336.082,37
17. Einstellung in Rücklage		<b>- 450.000,00</b>	- 295.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.044.752,33</b>	1.041.082,37



## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

### A. Allgemeine Angaben

Das Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gemäß §§ 267 Abs. 2 in Verbindung mit 336 Abs. 2 HGB. Das für die Rechnungslegung der Genossenschaft verwendete Gliederungsschema der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009; für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Bilanzierungsmethoden

- a) Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:
  - Passivierung von Pensionsverpflichtungen, die vor dem 01.01.1987 rechtlich entstanden sind.
- b) Die Bilanzierung des Zu- und Abgangs von Grundstücken wird beim Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vorgenommen.
- c) Von Dritten gewährte Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

#### Bewertungsmethoden

##### a) Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- sowie Verwaltungsleistungen und Kosten des Regiebetriebs. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände mit linear 20 oder 33 ⅓ %;

Wohnbauten auf eigenen Grundstücken

- vor dem 21. Juni 1948 erstellt in der Regel 80 Jahre

- nach dem 21. Juni 1948 erstellt 50 bis 80 Jahre

Garagen in der Regel 50 Jahre.

Bei den Bauten wird, soweit ihre planmäßige Restnutzungsdauer weniger als 30 Jahre beträgt, bei umfangreichen nachträglichen Herstellungskosten die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre neu festgesetzt.

Bauten auf Erbbaugrundstücken werden längstens bis zum Ablauf des Erbbaurechts abgeschrieben. Die Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,69 % bis 33 ⅓ % linear.

Die Abschreibungen auf Zugänge wurden entsprechend der steuerlichen Regelung vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr der Anschaffung einem Sammelposten zugeführt, der über fünf Jahre abgeschrieben wird. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## b) Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung nicht realisierbarer Kosten vorgenommen. Heizöl und Reparaturmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Heizöl wird nach der Durchschnittsmethode bewertet. Als uneinbringlich anzusehende Forderungen wurden abgeschrieben. Erkennbare Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

## c) Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem PUCM-Verfahren auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Einkommensrend von 2,5 % und ein Rententrend von 1,5 % angesetzt. Der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,91 % wurde zum 31.12.2013 zugrunde gelegt.

Der Rückstellung für Altersteilzeit liegt eine Abzinsung von 4,91 % zugrunde. Diese wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, 2005 G) ermittelt. Der Bewertung wurde eine Fluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2,5 % zugrunde gelegt. Die Bewertung erfolgte mit dem Barwert. Den sonstigen Rückstellungen liegen Erfahrungswerte oder Kostenschätzungen zugrunde. Die Rückstellungsbildung erfolgte unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen zum Erfüllungsbetrag. Sie sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

d) Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und

## I. Bilanz

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	215.235,99
2. Geleistete Anzahlungen	0,00
	<b>215.235,99</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.052.912,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.709.515,93
3. Grundstücke ohne Bauten	358.315,19
4. Maschinen	38.615,25
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.358.413,87
6. Bauvorbereitungskosten	96.709,77
7. Geleistete Anzahlungen	17.500,00
	<b>105.631.982,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>	
1. Andere Finanzanlagen	<b>3.520,00</b>
	<b>105.850.738,47</b>



## Verlustrechnung

Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Buchwerte Vorjahr €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
64.995,37	0,00	0,00	0,00	206.386,36	73.845,00	18.637,00	9.787,37
12.852,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.852,00	0,00	0,00
<b>77.847,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>206.386,36</b>	<b>86.697,00</b>	<b>18.637,00</b>	<b>9.787,37</b>
3.873.508,00	0,00	- 316.647,19	0,00	45.262.369,37	56.347.403,91	54.959.855,38	2.169.312,28
925.327,45	0,00	316.647,19	0,00	2.600.341,98	4.351.148,59	3.225.968,95	116.795,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.315,19	358.315,19	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.332,25	13.283,00	15.647,00	2.364,00
144.187,56	12.132,28	0,00	0,00	1.010.201,65	480.267,50	486.443,50	149.680,31
209.248,74	0,00	0,00	0,00	2.394,31	303.564,20	96.709,77	2.394,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00	0,00
<b>5.152.271,75</b>	<b>12.132,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.900.639,56</b>	<b>61.871.482,39</b>	<b>59.160.439,79</b>	<b>2.440.545,90</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.520,00</b>	<b>3.520,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.230.119,12</b>	<b>12.132,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.107.025,92</b>	<b>61.961.699,39</b>	<b>59.182.596,79</b>	<b>2.450.333,27</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.295.393,67 (Vorjahr € 3.291.754,07) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	8.191,90	0,00
Forderungen aus Vermietung	780,00	0,00
	<b>8.971,90</b>	<b>0,00</b>

4. Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

#### Rückstellungen für Pensionen

#### Sonstige Rückstellungen

Prüfungskosten

Steuerberatungskosten

Innenrevision

Interne Jahresabschlusskosten

Veröffentlichung

Aufbewahrungskosten

Schwerbehindertenabgabe

Berufsgenossenschaft

Urlaubsansprüche

Jubiläumsaufwendungen

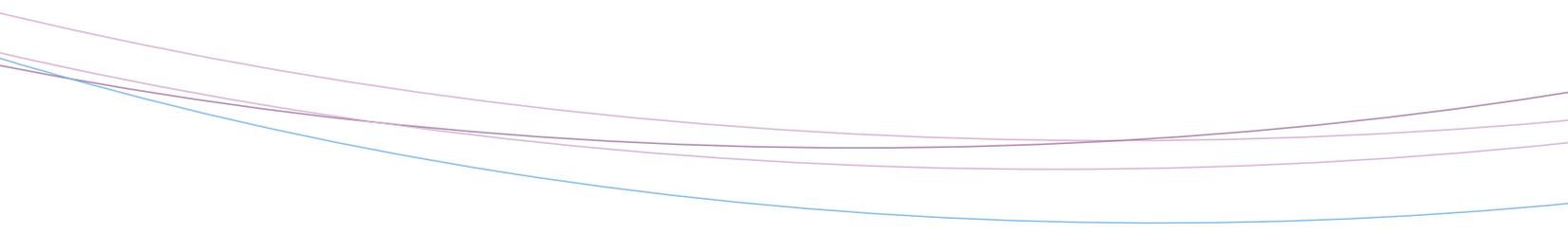
Hausgeldabrechnung

Altersteilzeitverpflichtungen

#### Sonstige Rückstellungen insgesamt

#### Rückstellungen insgesamt





Stand 01.01.2013 €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Zinsaufwand €	Zinsertrag €	Stand 31.12.2013 €
<b>7.104.779,00</b>	<b>611.512,24</b>	<b>508.813,39</b>	<b>35.049,85</b>	<b>224.883,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.397.311,00</b>
36.000,00	36.000,00	34.777,16	1.222,84	0,00	0,00	36.000,00
1.500,00	1.500,00	1.482,26	17,74	0,00	0,00	1.500,00
18.480,00	13.000,00	15.865,68	2.614,32	0,00	0,00	13.000,00
22.000,00	22.000,00	22.000,00	0,00	0,00	0,00	22.000,00
18.000,00	17.000,00	16.831,97	1.168,03	0,00	0,00	17.000,00
13.500,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	11.500,00
1.310,80	1.212,18	1.310,80	0,00	0,00	0,00	1.212,18
19.000,00	18.000,00	17.398,74	1.601,26	0,00	0,00	18.000,00
62.500,00	59.000,00	62.500,00	0,00	0,00	0,00	59.000,00
12.509,24	2.877,94	2.154,04	86,27	205,72	558,93	12.793,66
13.500,00	12.700,00	11.252,46	2.247,54	0,00	0,00	12.700,00
35.821,00	0,00	29.462,00	0,00	1.144,00	0,00	7.503,00
<b>254.121,04</b>	<b>183.290,12</b>	<b>215.035,11</b>	<b>10.958,00</b>	<b>1.349,72</b>	<b>558,93</b>	<b>212.208,84</b>
<b>7.358.900,04</b>	<b>794.802,36</b>	<b>723.848,50</b>	<b>46.007,85</b>	<b>226.232,72</b>	<b>558,93</b>	<b>7.609.519,84</b>

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. a. Rechte stellen sich wie folgt dar (in Klammern die Vorjahresbeträge):

		Insgesamt
		€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		(3.257.314,96) 2.820.540,60 (3.681.747,23)
Erhaltene Anzahlungen		3.744.084,99 (36.381,82)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		27.141,66 (17.685,73)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		22.986,72 (994.644,64)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		783.079,75 (119.995,05)
Sonstige Verbindlichkeiten		102.673,96 (8.107.769,43)
		<b>7.500.507,68</b>
Spareinlagen	€	
mit 3-monatiger Kündigungsfrist	(5.087.120,76) 8.233.209,78	
mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	(28.681.232,48) 27.399.752,93	(33.768.353,24) 35.632.962,71
		(41.876.122,67)
		<b>43.133.470,39</b>

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte



Davon				Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Restlaufzeit			gesichert	
bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
(436.774,36)	(1.656.211,53)	(1.164.329,07)	(3.257.314,96)	GPR
455.502,07	1.568.071,70	796.966,83	2.820.540,60	GPR
(3.681.747,23)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
3.744.084,99	0,00	0,00	0,00	
(36.381,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
27.141,66	0,00	0,00	0,00	
(17.685,73)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
22.986,72	0,00	0,00	0,00	
(994.644,64)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
783.079,75	0,00	0,00	0,00	
(119.995,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
102.673,96	0,00	0,00	0,00	
(5.287.228,83)	(1.656.211,53)	(1.164.329,07)	(3.257.314,96)	
<b>5.135.469,15</b>	<b>1.568.071,70</b>	<b>796.966,83</b>	<b>2.820.540,60</b>	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 46.007,85 (Vorjahr: € 73.111,58) und Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von € 415,00 (Vorjahr: € 106.147,15).

In den Abschreibungen des Anlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 226.305,54 auf Grund eines bevorstehenden Rückbaus) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	152.070,45	136.589,10
b) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Haftsummen)	2.000,00	2.000,00

Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung schätzen wir das Risiko, aus dem Einlagensicherungsfonds in Anspruch genommen zu werden, als gering ein. Die Haftsummen resultieren aus der Mitgliedschaft in einer Kreditgenossenschaft, die der staatlichen Bankenaufsicht unterliegt; das Risiko der Inanspruchnahme schätzen wir ebenfalls als gering ein.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	22	0

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende sowie eine Servicekraft für die Gästewohnungen beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

Anfang 2013	4.856
Zugang 2013	414
Abgang 2013	386
Ende 2013	4.884

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **705.571,49** €

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

5. Mitglieder des Vorstandes:

Wolfgang Dressler, hauptamtlicher Vorstand  
Jürgen Wente, nebenamtlicher Vorstand



6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Albert Blume, Filialdirektor i. R.,  
Aufsichtsratsvorsitzender
- Norbert Aust, Rektor i. R.
- Gerald Frank, Geschäftsstellenleiter Hildesheim  
der IHK Hannover i. R., ab 27.06.
- Norbert Kessler, Dipl.-Ing. Architekt
- Günther Ostkamp, Professor Dipl.-Ing. Architekt
- Norbert Paul, Bäckermeister i. R. bis 27.06.
- Michael Salge, Rechtsanwalt

7. Abgeltungssteuer hinsichtlich des Bestands an EK 02

Es wurde fristgerecht beantragt, die bisherige Rechtslage des § 38 Abs.1 bis 3 KStG, d. h. Herstellung der Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von EK 02 bis zum Ende des Übergangszeitraums in 2019, weiterhin anzuwenden.

**E. Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 1.044.752,33 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	177.869,52
Einstellung in andere	
Ergebnisrücklagen	866.882,81
	<b>1.044.752,33</b>

Hildesheim, 18. März 2014

DER VORSTAND

  
 Dressler

  
 Wenthe

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf

der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 03.06.2014

VERBAND  
DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT  
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.



Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2013 in sechs Sitzungen (davon fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand), einer durchgeführten Klausurtagung sowie anhand der mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Der Aufsichtsrat hat die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat in 2013 zwei Kassenprüfungen – davon eine unvermutete – das Kassen- und Rechnungswesen geprüft, desweiteren zwei Prüfungen über ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen und über eine Projektentwicklung vorgenommen und in Ordnung befunden. Darüber hinaus sorgte der ständige Kontakt des Vorsitzenden mit dem Vorstand für die laufende Unterrichtung über den Gang der Geschäfte unserer Genossenschaft.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie der Lagebericht wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, in der Zeit vom 06. März bis 03. Juni 2014 – mit Unterbrechungen – geprüft. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer in der Aufsichtsratssitzung am 04. April 2014 berichtet.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2014 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat auf der Grundlage seiner vorgenommenen Prüfung zu und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht anzunehmen,
- den Jahresabschluss festzustellen und
- dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat möchte auch in diesem Jahr der Vertreterversammlung für die Mitwirkung bei den satzungsgemäßen Aufgaben seinen Dank aussprechen.

Ein besonderer Dank gilt in diesem Jahr dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das erfolgreich verlaufene Geschäftsjahr. Hohes Engagement und große Leistungsbereitschaft zum Wohle unserer Genossenschaft bildeten hierfür die Grundlage.

Hildesheim, den 03. Juni 2014

Der Aufsichtsrat

DER AUFSICHTSRAT

Albert Blume  
(Vorsitzender)

**BWV**

**Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG**

Theaterstraße 7, 31141 Hildesheim

Telefon 05121 9136-0, Telefax 05121 9136-999

info@bwv-hi.de

[www.bwv-hi.de](http://www.bwv-hi.de)

