



gegründet 1899

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG
Bornheimer Landwehr 75

Telefon: (069) 405 806 – 0

Telefax: (069) 405 806 – 99

E-mail: briefkasten@bwv-frankfurt.de

Internet: www.bwv-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

Firma und Zweck der Genossenschaft	4
Überblick	5
Organe der Genossenschaft	6
Lagebericht	
- allgemeiner Lagebericht	7
- Bericht zur Hausbewirtschaftung	11
- Bericht zur Instandhaltung und Modernisierung	13
- Vermögens- und Kapitalstruktur	16
- Finanz- und Ertragslage	17
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	17
- Mitgliederentwicklung	18
- Personal und Organisation	18
- Finanzinstrumente	18
- Chancen und Risiken, Ausblick	19
Bilanz zum 31.12.2010	22
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010	24
Anhang	25
Bericht des Aufsichtsrates	36

FIRMA UND ZWECK DER GENOSSENSCHAFT

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG,
gegründet am 18. März 1899, eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nr.: 629

Der Beamten-Wohnungs-Verein betätigt sich seit seiner Gründung
nach gemeinnützigen Grundsätzen. Das Unternehmensziel ist in § 2
Absatz 1 der Satzung definiert:

*„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder
vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung (Gemeinnütziger Zweck).“*

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; sie sind Eigentümer
des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen
Denkens und Handelns aus:

- SELBSTHILFE
- SELBSTBESTIMMUNG
- SELBSTVERANTWORTUNG
- SELBSTVERWALTUNG

Die Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen.
Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des
Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder
zurückgeführt. Die Wohnungen befinden sich im Bestand der
Genossenschaft und sind daher den Risiken des Immobilienmarktes
dauerhaft entzogen.

Die Zahlung des Geschäftsguthabens, des Nutzungsentgeltes und der
Betriebskosten sind Voraussetzung für die Erfüllung der
Unternehmensziele der Genossenschaft.

ÜBERBLICK

	2007	2008	2009	2010
Mitglieder	2.430	2.464	2.494	2.492
davon bis 18 Jahre	70	63	68	72
davon zwischen 65 und 75 Jahre	393	367	423	412
davon über 75 Jahre	339	341	335	360
Durchschnittsalter	53	53	53	53
Geschäftsanteile (Anzahl)	22.704	23.024	23.400	23.781
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)	5,78	5,86	5,95	6,03
je Mitglied (€/Mitglied)	2.377	2.379	2.388	2.418
Bestand Wohnungen	1.355	1.354	1.361	1.369
Wohnfläche m ²	94.711	94.662	95.253	96.102
Mitarbeiter	9	10	10	10
Auszubildende	1	1	1	1
Bilanzsumme (Mio €)	42,3	44,8	46,9	47,8
Eigenkapital (Mio €)	15,66	16,4	17,2	17,8
Eigenkapital (%)	37,0	36,7	36,6	37,3
Fremdkapital (Mio €)	23,38	24,9	26,3	26,4
Fremdkapital (%)	55,2	55,6	55,95	55,15
Je Mitglied (€)	9.623	10.095	10.526	10.579
Nutzungsgebühr (netto, kalt)				
Wohnungen (€/m ² , Monat)	4,87	4,97	5,05	5,22
gesamt (Mio €/Jahr)	5,54	5,65	5,78	6,02
Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	41	53	55	46
Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)	18	19	18	17,7
Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	11,5	11,6	11,6	12,1
Fluktuationsrate (%)	5,83	5,54	7,05	6,06

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Peter Köhler

Oberstaatsanwalt a. D.

Vorsitzender

gewählt bis 2013

Martina Pels

*Dipl. Wohnungs- und
Immobilienwirtin FWI*

Stellvertretende Vorsitzende,
Stellvertretende Schriftführerin

gewählt bis 2011

Dieter Bachmann

Verwaltungsdirektor i. R.

Prüfungsausschuss

gewählt bis 2013

Dietger Blähr

Technischer Angestellter i. R.

Schriftführer,
Bauausschuss

gewählt bis 2012

Bertram Elsner

Vorstand i. R.

Bauausschuss

gewählt bis 2011

Heike Stahnke

Oberamtsanwältin

Prüfungsausschuss

gewählt bis 2012

Vorstand

Martin Neckel

bestellt bis 2012

Matthias Henties

bestellt bis 2012

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2010

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten hat sich die Weltwirtschaft in 2010 deutlich entspannt und einen Gutteil des Produktionsrückgangs bereits wieder aufgeholt. Der Wiederaufschwung des Welthandels begann im Winterhalbjahr 2009 und setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2010 weiter fort. In den Industrieländern hat diese Entwicklung dann in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Dynamik eingebüßt. Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) ermitteln eine Wachstumsrate für 2010 von 4,7 %, für das kommende Jahr wird die Wachstumsrate moderater, mit 3,6 %, eingeschätzt.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet, weshalb die meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften auf einen Konsolidierungskurs umschwenken. Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägten restriktiven Finanzpolitik wegen. Die Konjunktorentwicklung wird sich heterogen entwickeln, insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf einem guten Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch aufzuholen, wobei die Expansion nicht nur auf den Anstieg der Exporte zurückzuführen ist. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. In 2010 wurde ein Wachstum von 3,6 % festgestellt, die führenden

Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten auch hier in den kommenden Jahren eine moderatere Entwicklung, weil sowohl der Aufholeffekt nach dem enormen Einbruch als auch die Impulse der Konjunkturpakete in 2011 auslaufen werden.

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt, seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung an. Im Jahresdurchschnitt erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rd. 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 0,5 % (212.000 Personen) mehr als im Vorjahr. Prognosen unterstellen einen anhaltenden Rückgang der Arbeitslosigkeit, im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals (seit 1992) wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2010 wurde mit 7,2 % festgestellt; im Vorjahr: 7,8 %.

Im Verlauf des Jahres 2010 waren zum Teil erhebliche Schwankungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich beispielsweise die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit von über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen. Eine Entwicklung, die sich in der Immobilienwirtschaft positiv auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung auswirkt. Nur im geringen Umfang war eine restriktivere Ermittlung der Beleihungsgrenze nach der Finanzkrise zu verzeichnen, die sich bremsend auswirken kann.

Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung aus Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend. Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009

weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.

Auch die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Das statistische Bundesamt ermittelt einen Zuwachs der Investitionen von 2,8 % (im Vorjahr -1,5 %). Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen so stark wie seit 2006 nicht mehr. Innerhalb der einzelnen Sparten verlief die Entwicklung durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Die seit geraumer Zeit wieder ansteigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsneubau bereits angekündigt. Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von rd. 171.400 Wohnungen (einschließlich Bestandswohnungen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den in 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.200 Neubauwohnungen. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Den positiven Trend beflügelt unter anderem das derzeit niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Darüber hinaus haben konjunkturpolitische Anreize insbesondere Investitionen zur Sanierung und energetischen Modernisierung unterstützt.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8 %) Euro/m² Wfl., in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9 %) Euro/m² Wfl. und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2 %) Euro/m² Wfl.

Die Rahmenbedingungen am Frankfurter Mietwohnungsmarkt sind weiter positiv. Das trifft insbesondere für Mietwohnungen und Anlageimmobilien zu. Die Wertstabilität von Immobilien ist weiter

gefragt. Der Kern der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main ist nachhaltig einer der attraktivsten Standorte in Deutschland. Dies spiegelt sich in dem hohen Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien wider. Dazu trägt auch die im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Situation auf dem Arbeitsmarkt bei, die die Region als Wohn- und Arbeitsraum sehr attraktiv macht.

Nach dem Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2010 wurde für Mietwohnungen im Stadtgebiet Frankfurt eine Preissteigerung festgestellt. Für Wohnungen in mittlerer bis guter Ausstattungsqualität im Stadtgebiet werden Mietpreise zwischen 7,00 Euro/m² Wohnfläche und 15,00 Euro/m² Wohnfläche erzielt. Weiter zunehmend ist die Zahl der Singlehaushalte, was sich ebenfalls auf die Nachfrage, insbesondere im Bereich der Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen auswirkt. Auch besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang im unteren Preissegment. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen durch die Mitglieder ist nach wie vor hoch. Positiv zu verzeichnen ist auch die anhaltende Nachfrage nach einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

Um die Sanierungsmaßnahmen innerhalb unseres Bestandes weiterhin auf hohem Niveau durchführen zu können, ist es erforderlich, dass die Bundesregierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Kredite im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms den Unternehmen und Genossenschaften einräumt. Das Gebäudesanierungsprogramm, das Energieeinsparmaßnahmen an Gebäuden fördert, wurde in 2010 von der Bundesregierung auf 450 Millionen Euro gekürzt, 2009 wurde die Sanierung noch mit 2,2 Milliarden Euro unterstützt. Bislang sieht das neue Energiekonzept nur eine „deutlich bessere Ausstattung“ vor. Wie diese ausgestaltet werden soll, ist noch offen. Bis 2020 will die Bundesregierung den Wärmebedarf in Gebäuden um 20 % reduzieren. Nach Berechnungen der dena (Deutsche Energie Agentur) müsste hierfür vor allem das Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bankengruppe auf 5 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden.

**Lage der Genossenschaft
Hausbewirtschaftung**

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2010 aus 1.369 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 120 Garagen und 272 Kfz-Abstellplätzen.

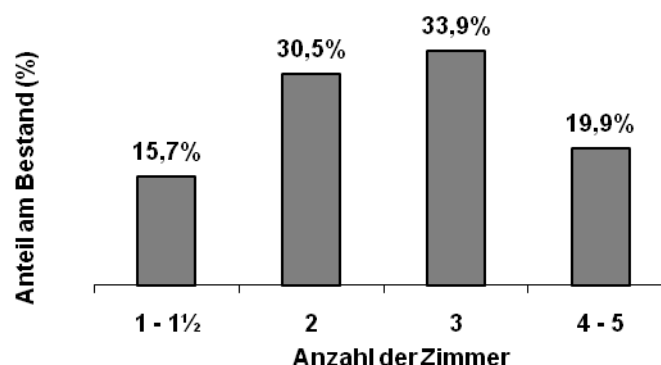
Mitte des Jahres war der in 2009 begonnene Neubau bezugsfertig hergestellt. Die 10 neuen Wohnungen wurden den Mitgliedern ab dem 15.06.2010 übergeben. Im Geschäftsjahr wurden zwei Einfamilienhäuser aus dem Anlagevermögen verkauft.

	freifinanziert	preisgebunden	Insgesamt
Wohnungen	1.262 (92 %)	107 (8 %)	1.369
Häuser	172	10	182
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellpl.	272	0	272
Garagen	120	0	120

Auch wenn am regionalen Markt insgesamt kleine Singlewohnungen stark nachgefragt sind, besteht gleichwohl ein Bedarf an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in einem Preissegment für mittlere Einkommen.

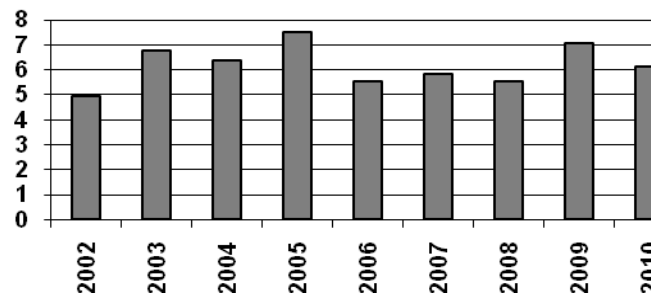
Diese Nachfrage spiegelt sich auch innerhalb der Mitgliedschaft des BWV wider. Der Wohnungsbestand des BWV, der hauptsächlich in zentralen Stadtteilen in Frankfurt am Main gelegen ist, kann dieser Nachfrage gerecht werden.

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Im Geschäftsjahr 2010 wurden 83 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 6,06 % (2009: 7,05 %) des Bestandes. Die Anzahl der Mieterwechsel ist geprägt durch Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes, begründet durch veränderte Lebenssituationen der Mitglieder. Die Fluktuationsquote ist vor diesem Hintergrund nicht als kritisch zu bewerten, zumal die Genossenschaft keine Leerstände, die nicht modernisierungsbedingt entstehen, zu verzeichnen hat.

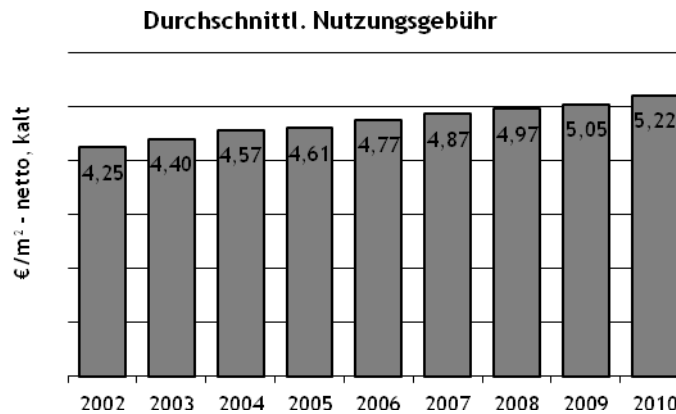
Anteil Wohnungswechsel am Bestand (%)



Fluktuationsstatistik	2009	2010
Mitglied verstorben	14	16
altersbedingter Umzug	13	11
Nutzungsende durch Verkauf		2
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	24	24
technischer Ausstattung, Grundriss	2	0
Wohnumfeld, Infrastruktur		3
Umzug vom BWV wegen:		
Keine Angabe zu den Gründen:	43	25
Zwangsräumung		1
Kündigung durch BWV		1
Kündigungen/Neuvergabe *) nach Wohnungsgrößen		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	21	16
2-Zimmer-Wohnung	31	38
3-Zimmer-Wohnung	38	26
4-Zimmer-Wohnung und größer	16	12

*) einschließlich erstmalige Vermietung Parlamentsplatz 2a, Wittelsbacherallee

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 5,22 €/m² – netto, kalt - und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 8.240.239,07 € (2009: 8.020.414,92 €) angestiegen. Die Sollmieten – netto, kalt – haben sich um 172.483,25 € auf 6.241.483,31 € (2009: 6.069.000,06 €) erhöht.

Erlösschmälerungen ergaben sich hauptsächlich modernisierungsbedingt durch Einzelmodernisierungen nach Mieterwechsel.

Modernisierung und Instandhaltung

Bei den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde das Konzept der Standardverbesserungen im energetischen Bereich weiter fortgesetzt, um einerseits den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden und andererseits die Vermietbarkeit des Bestandes langfristig zu sichern. Die Modernisierungsmaßnahme der Gebäude Auerswaldstraße 2-16 mit insgesamt 68 Wohnungen wurde fertiggestellt. Im Mai 2010 wurde mit der Sanierung der Liegenschaft Rhönstraße 96-98, Parlamentsplatz 2, Auerswaldstraße 20 begonnen. Damit erhalten weitere 28 Wohnungen eine Dämmung der Fassaden, Kellerdecken und obersten Geschossdecken. Die Wohnungen werden an das Blockheizkraftwerk angeschlossen und zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Anpassung der Elektroversorgung an den heutigen Standard wurde vorgenommen, die Treppenhäuser wurden saniert und die Hauseingangstüren erneuert.

Zur teilweisen Finanzierung dieser Maßnahme hat die Genossenschaft zinsverbilligte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Gebäudesanierungsprogramm eingesetzt

Weiter wurde das Programm der Dachgeschossdämmung fortgesetzt. Eine Änderung der hessischen Bauordnung verpflichtet Grundstückseigentümer dazu, bis zum Jahr 2014 auch Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Der BWV wird die erforderlichen Umrüstungen, in drei Tranchen verteilt, für den gesamten Wohnungsbestand vornehmen. Mit den Umrüstungen wurde in 2009 begonnen, im Geschäftsjahr erfolgte der Einbau in weiteren 442 Wohnungen.

Die Aufwendungen von 1.366 T€ (2009: 2.341 T€) für nachhaltige Substanzpflege und Modernisierung wurden aktiviert.

1. Nachhaltige Substanzpflege:

Rhönstr. 96-98, Auerswaldstr. 20, Parlamentsplatz 2	925.128 €
Abschlussarbeiten Auerswaldstraße 2-16	103.696 €
Wittelsbacherallee 114-116	295.110 €
Rauchwarnmelder	36.544 €
Bauvorbereitung 2011	5.473 €

2. Instandsetzung

Dachgeschossdämmung	136.941 €
Fenster- und Balkonsan. Neuwiesenstraße	158.212 €
Fassade Martin-Luther-Str.	88.485 €
Betonsanierung Falltorstraße	300.532 €
Heizung Ringelstraße	67.415 €

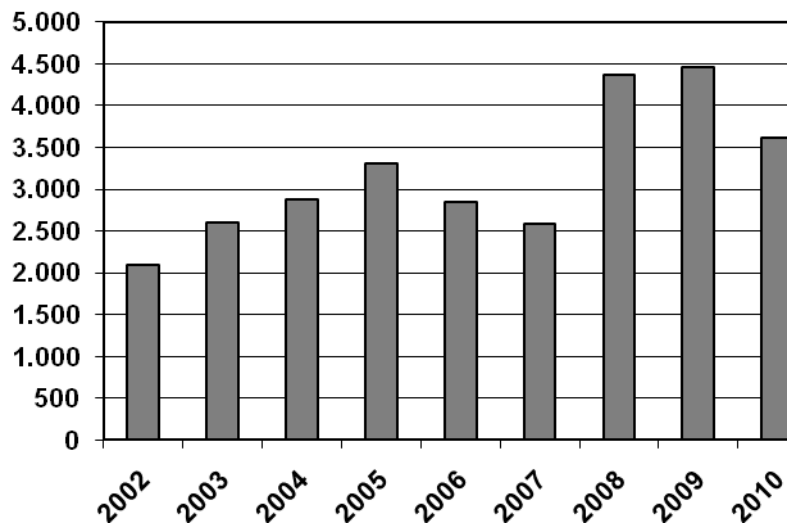
3. Einzelmodernisierungen	542.675 €
----------------------------------	-----------

4. Laufende Instandhaltung	928.320 €
-----------------------------------	-----------

Summe:	3.588.530 €
---------------	--------------------

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung liegen mit 2.223 T€ (2009: 2.117 T€) wieder auf einem hohen Niveau. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.589 T€ (2009: 4.458 T€) aufgewendet.

Aufwand für Substanzpflege, Modernisierung,
Instandsetzung/-haltung (T €)



Neubau

Nach einer Bauzeit von knapp 12 Monaten wurden auf dem eigenen Grundstück Parlamentsplatz 2a durch Schließen einer Baulücke 10 moderne und energetisch bestens ausgestattete Wohnungen in einem ausgewogenen Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden ab dem 15.06.2010 den einziehenden Mitgliedern übergeben. Die Finanzierung der Gesamtkosten erfolgte zu über 75 % aus eigenen Mitteln, die Finanzierungsspitze wurde mit einem Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus dem Programm „energieeffizient Bauen-Effizienzhaus 55“ abgedeckt.

Im September 2010 wurde mit dem Dachgeschossaufbau des Gebäudes Wendelsweg 103 begonnen. Hierdurch entstehen zwei zusätzliche Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 170 m² Wfl., die im Frühjahr 2011 bezugsfertig werden.

Im Geschäftsjahr 2011 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, einschließlich Dachgeschossaufbau, voraussichtlich 4.133 T€ insgesamt geplant, die mit Eigenmitteln und zu einem Teil mit zinssubventionierten Fremdmitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert werden.

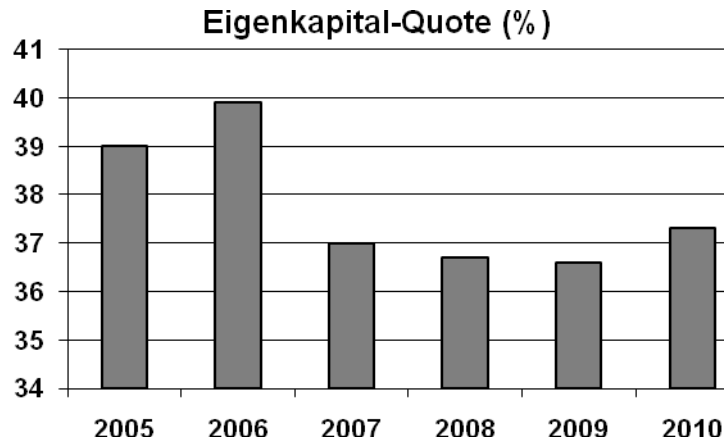
Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand, die unter Berücksichtigung der Abschreibung zu einer Erhöhung des Anlagevermögens um 1.500.776 € (3,5 %) führen. Die Modernisierungsmaßnahmen sind teilweise mit Fremdkapital finanziert.

Vermögens- Struktur	31.12.2009		31.12.2010	
	€	%	€	%
Anlagevermögen:	42.649.288	90,9	44.150.063	92,4
Umlaufvermögen:	4.278.620	9,1	3.650.964	7,6
Gesamtvermögen:	46.927.908	100	47.801.027	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	29.764.131	63,4	29.978.743	62,7
Reinvermögen	17.163.777	36,6	17.822.284	37,3
RV Jahresanfang	16.418.601		17.163.777	
RV-Zuwachs	745.176		658.507	

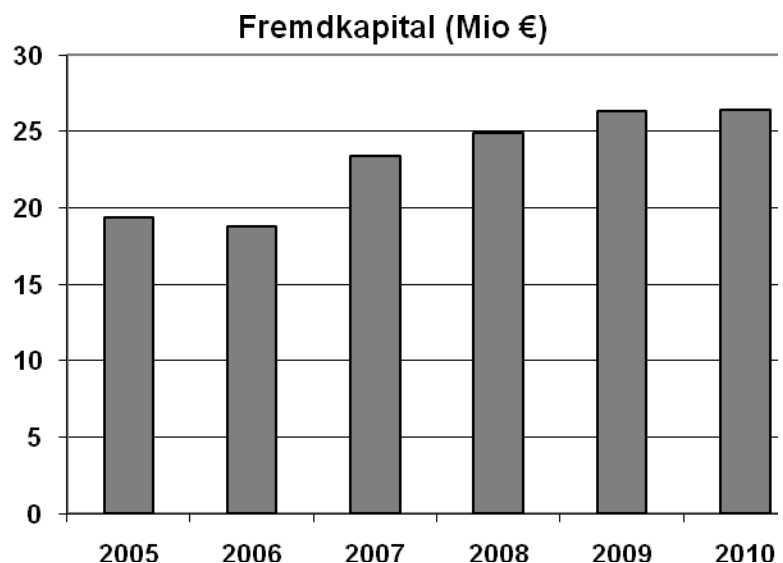
Das Eigenkapital hat sich um 658.507 € erhöht. Die Eigenkapitalquote ist mit 37,3 % gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich um 118 T€ auf 29.364 T€ erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2009		31.12.2010	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben:	6.147.740	13,1	6.209.919	13,0
Rücklagen:	11.016.037	23,5	11.612.365	24,3
Bilanzgewinn/-verlust:	0		0	
Eigenkapital:	17.163.777	36,6	17.822.284	37,3
Rückstellungen:	518.152	1,1	614.971	1,3
Verbindlichkeiten:	29.245.979	62,3	29.363.772	61,4
Gesamtkapital	46.927.908	100	47.801.027	100



Finanz- und Ertragslage

Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Darlehensverpflichtungen von 2.230 T€ eingegangen, die zu 700 T€ in 2010 ausgezahlt wurden. Zusätzlich erfolgte in 2010 eine Restvalutierung über 130 T€. Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 726.032 € fortgesetzt. Zusätzliche Kreditlinien stehen zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.



Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von 596.329 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 3,3 %. Der BWV wird weiterhin die Überschüsse aus dem Jahresergebnis in den Wohnungsbestand reinvestieren, um die Gebäude und Wohnungen sowohl energetisch als auch substantiell modern und attraktiv zu halten. Aus diesen Gründen haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, den

Jahresüberschuss vollständig der Ergebnisrücklage zuzuführen.

Auch für das Geschäftsjahr 2011 wird mit einem Jahresüberschuss in voraussichtlich ähnlicher Höhe gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Angebots- und Nachfragesituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt spiegelt sich in dem steigenden Interesse an einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft wider. Im Vordergrund steht für die Bewerber das Bedürfnis nach sicherem und preisstabilem Wohnraum in gewachsenen Quartieren und funktionierender Nachbarschaft. Zur nachhaltigen Sicherstellung der Versorgung der Mitglieder verfolgt der Vorstand eine ausgewogene Mitgliederpolitik mit dem Ziel, die Anzahl der Mitglieder stabil zu halten. Die Mitgliederzahl ist in 2010 nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Der BWV wird auch weiterhin schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Am 31.12.2010 hat der BWV 2.492 (01.01.2009: 2.494) Mitglieder. Die Altersgruppe der 66- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 412 Personen (17 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 360 Personen (14 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 72 Personen (3 %). Auf alle Mitglieder bezogen, beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben 2.418 € (2009: 2.388 €) je Mitglied.

Personal und Organisation

Die erfolgreiche Erfüllung wohnungswirtschaftlicher Aufgaben und Ziele erfordert kontinuierliche Weiterentwicklung und Weiterbildung. Die Angebote und Möglichkeiten sind erfreulich zahlreich und können daher sehr individuell, den betrieblichen Erfordernissen entsprechend, in Anspruch genommen werden. Der BWV unterstützt und fördert seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der beruflichen Weiterbildung und engagiert sich im Rahmen der Berufsausbildung. Der BWV beschäftigt derzeit eine Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr.

Finanzinstrumente

In 2010 wurden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen. Bei diesen eingesetzten Derivaten handelt es sich um ein Forward-Darlehen über ein Nominalvolumen von 1.376 T€. Im Geschäftsjahr 2010 wurden zwei in 2009 abgeschlossene Forward-Vereinbarungen zur Umfinanzierung

von Verbindlichkeiten über insgesamt 1.657 T€ in Anspruch genommen. Besondere Finanzierungsinstrumente, beispielsweise Sicherungsgeschäfte sind darüber hinaus nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Die allgemeine Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten wird durch das installierte Risikomanagement überwacht, um rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Chancen und Risiken Ausblick

Vor dem Hintergrund des relativ privilegierten Standorts der Genossenschaft im Rhein-Main-Gebiet bestehen kaum Vermietungsrisiken. Die konjunkturelle Stabilisierung und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der wirtschaftlichen Krise deutlich geschärft wurde, haben das Interesse der privaten Haushalte nach Bildung von Wohneigentum wieder angeregt. Dennoch besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach preiswertem und sicherem Wohnraum. Die Genossenschaft ist dabei aufgrund ihres Förderauftrages für ihre Mitglieder ein zuverlässiger Partner.

Die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit ist maßgebendes Ziel der Investitionsentscheidungen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung der Genossenschaft berücksichtigt die Möglichkeiten, Kosteneinsparungspotentiale, insbesondere bei den Betriebskosten, auszuschöpfen. Und sie stellt auf die sich verändernden Anforderungen der Bewohner an ihre Wohnungen ab und folgt dem Trend, wonach ältere Menschen danach streben, solange wie möglich selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben zu können.

Die Realisierung alternativer Bestandserweiterungen durch den Ausbau nicht genutzter Dachräume wird weiter geprüft und fortgesetzt.

Die niedrige Fluktuationsrate indiziert die Zufriedenheit der Mieter in ihren Wohnungen und Nachbarschaften. Auswertungen über die

Beendigungen der Dauernutzungsverträge bestätigen, dass eine Vielzahl der Kündigungen aus Altersgründen der Mitglieder erfolgt, und die Verträge von langer Laufzeit geprägt sind. Die marktgerechte Anschlussvermietung wird vielfach durch Einzelmodernisierungen hergestellt, für die der BWV im Rahmen seiner Budgetplanung eigene Finanzierungsmittel einplant.

Instrumente zur Beobachtung der konjunkturellen Entwicklung und der Kontrolle und Steuerung der Unternehmenskennzahlen sind im Risikomanagement und im Wirtschaftsplan implementiert. Sie werden kontinuierlich überwacht, analysiert und fortgeschrieben.

Außergewöhnliche Risiken sind aus der Geschäftstätigkeit des BWV aktuell nicht erkennbar.

Die Ertragslage verbessert sich durch die Festsetzung neuer Nutzungsentgelte bei Neuvermietungen und der Umsetzung der Grundsätze zur Entwicklung der Nutzungsgebühren des BWV.

Die Erfüllung des Förderauftrages des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung bleibt unabdingbarer Grundsatz unserer Arbeit.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und Beratung sowie für die erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit. Er dankt den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Die steigenden Anforderungen in der Wohnungsbewirtschaftung, in der technischen und kaufmännischen Betreuung unserer Mitglieder, erfordern von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BWV Flexibilität im Arbeitsalltag, sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung. Für diese Leistungsbereitschaft dankt der Vorstand dem gesamten Team an dieser Stelle ganz herzlich.

BILANZ ZUM 31.12.2010

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010**

BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA

	€	2010 €	2009 €
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		6.084,14	9.117,49
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.421.218,53		41.185.771,81
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	295.974,13		374.410,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.605,37		61.586,36
Anlagen im Bau	0,00	<u>44.140.967,83</u>	670.870,20
<u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	1.560,00		1.560,00
Sonstige Ausleihungen	951,06		1.301,51
Andere Finanzanlagen	<u>500,00</u>	<u>3.011,06</u>	<u>500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		44.150.063,03	42.649.287,36
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	2.039.839,24		2.040.909,57
Andere Vorräte	<u>41,85</u>	<u>2.039.881,09</u>	1.453,52
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	33.437,47		26.282,61
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>99.566,62</u>	<u>133.004,09</u>	29.335,53
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.478.078,56</u>	<u>2.180.639,03</u>
		<u>47.801.026,77</u>	<u>46.927.907,62</u>

PASSIVA

	€	2010 €	2009 €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.930,68		186.388,62
der verbleibenden Mitglieder	6.025.852,31		5.954.704,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.135,55</u>	6.209.918,54	6.646,86
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 59.633,00 i.V. € 59.064,00)	1.549.947,00		1.490.314,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 536.695,55, i.V. € 531.571,23)	9.062.417,96		8.525.722,41
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	11.612.364,96	1.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	596.328,55		590.635,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>596.328,55</u>	<u>0,00</u>	<u>590.635,23</u>
Eigenkapital insgesamt		17.822.283,50	17.163.776,63
Rückstellungen für Pensionen			
Rückstellungen für Pensionen	578.400,00		481.331,00
Sonstige Rückstellungen	<u>36.571,20</u>	614.971,20	36.820,70
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.962.489,80		24.775.366,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.401.517,96		1.482.793,92
Erhaltene Anzahlungen	2.353.071,87		2.307.403,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.360,29		47.425,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	442.370,18		530.480,32
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>124.961,97</u>	29.363.772,07	102.509,52
		<u>47.801.026,77</u>	<u>46.927.907,62</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	2010	2009
€	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	8.240.239,07	8.020.414,92
Veränderung des Bestandes an unf. Leistungen	- 1.070,33	42.192,76
Sonstige betriebliche Erträge	293.156,21	400.249,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.174.732,04</u>	<u>4.108.015,16</u>
Rohergebnis	4.357.592,91	4.354.842,46
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	583.652,70	616.258,60
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 47.442,07, i. V. € 88.545,82)	<u>176.078,63</u>	217.879,21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.341.771,63	1.335.526,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	273.403,62	376.789,63
Erträge aus Beteiligungen	22,09	22,09
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	102,05	122,17
Sonstige Zinserträge	13.405,43	28.488,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 33.851,00, i. V. € 0,00)	<u>1.066.239,07</u>	<u>1.050.840,25</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	929.976,83	786.181,18
Außerordentlicher Aufwand	<u>96.306,00</u>	<u>0,00</u>
Außerordentliches Ergebnis	- 96.306,00	0,00
Sonstige Steuern	<u>237.342,28</u>	<u>195.545,95</u>
Jahresüberschuss	596.328,55	590.635,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	596.328,55	590.635,23
	<hr/>	<hr/>
Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2010

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Hinweise aufgrund von Erkenntnissen der gesetzlichen Abschlussprüfung wurden berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden an die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften zur Rechnungslegung angepasst. Die Genossenschaft hat vom Wahlrecht gem. Artikel 67 Absatz 8 EGHGB Gebrauch gemacht und im Berichtsjahr keine rückwirkende Anpassung der Vorjahreszahlen vorgenommen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bewertungsmethoden, Anlagevermögen, Herstellungskosten

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Modernisierungskosten werden aktiviert, wenn die Voraussetzungen der BFH-Urteile vom 12.09.2001 gegeben sind. (Errichtung von Wohnungen und wesentliche Verbesserung des Gebäudestandards über den ursprünglichen Zustand hinaus.)

Anschaffungskosten

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, langfristige Ausleihungen zum jeweiligen Nennbetrag bewertet.

Abschreibungen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter

Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

- Bei einer im Jahr 2009 erworbenen Bestandsimmobilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer gutachterlich festgestellten Nutzungsdauer von 35 Jahren.
- Bei umfassenden Modernisierungen wird die Nutzungsdauer auf bis zu 40 Jahre verlängert.
- Besondere Betriebseinrichtungen (BHKW) bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Technische Anlagen und Maschinen (Photovoltaikanlage) bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig mit einem Abschreibungssatz von 20 % oder der amtlichen Abschreibungstabellen und der Restnutzungsdauer.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten zwischen 150,-- € und 1.000,-- € werden aktiviert und als Sammelposten für geringwertige Wirtschaftsgüter gleichmäßig auf fünf Jahre verteilt abgeschrieben.

Beteiligungen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

**Bewertungsmethoden,
Umlaufvermögen,
Anschaffungskosten**

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizölbestände, die nach § 256 HGB (Bewertungsvereinfachungsverfahren) nach der Fifo-Methode bewertet wurden.

Wertberichtigungen

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ resultieren aktive Steuerlatenzen. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter

Steuern berücksichtigt werden könnten. Auf die Abgrenzung latenter Steuern wird unter Bezugnahme auf das Ansatzwahlrecht nach § 274a Nr. 5 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden

- Pensionsrückstellungen

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen wurde nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Die Ermittlung erfolgte nach der „Projected Unit Credit Method“ (PUC-Methode). Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Diskontierungszinssatz von 5,15 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2 % zugrunde gelegt. Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 96,3 T€. Die Zuführung wurde in 2010 in voller Höhe vorgenommen.

- Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Bei diesen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Steuerberatung sowie die Kosten der Verwaltungsberufsgenossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 253 Abs. 1, Satz 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs- kosten historisch	Zugänge 2010	Abgänge 2010	Abgänge frühere Jahre	Umbuchungen 2010	Abschrei- bungen kumuliert	Buchwert per 31.12.2010	Buchwert per 31.12.2009	Abschrei- bungen 2010
Immaterielle Vermögensgegen- stände	32.547,29 €	428,40 €	415,55 €	- €	- €	26.476,00 €	6.084,14 €	9.117,49 €	3.267,93 €
Sachanlagen									
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.068.361,88 €	1.610.555,72 €	37.913,66 €	- €	1.925.823,99 €	28.145.609,40 €	43.421.218,53 €	41.185.771,81 €	1.300.932,99 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	344.169,80 €	344.169,80 €	- €
Technische Anlagen und Maschinen	394.115,99 €	- €	61.821,33 €	- €	- €	36.320,53 €	295.974,13 €	374.410,19 €	16.614,73 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.917,20 €	38.974,99 €	10.980,17 €	- €	- €	282.306,65 €	79.605,37 €	61.586,36 €	20.955,98 €
Anlagen im Bau	670.870,20 €	1.254.953,79 €	- €	- €	- 1.925.823,99 €	- €	- €	670.870,20 €	- €
	69.811.435,07 €	2.904.484,50 €	110.715,16 €	- €	- €	28.464.236,58 €	44.140.967,83 €	42.636.808,36 €	1.338.503,70 €
Finanzanlagen									
Beteiligungen	1.560,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.560,00 €	1.560,00 €	- €
sonst. Ausleihungen	63.654,49 €	- €	- €	58.362,62 €	- €	4.340,81 €*	951,06 €	1.301,51 €	350,45 €*
Andere Finanzanlagen	500,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	500,00 €	500,00 €	- €
	65.714,49 €	- €	- €	58.362,62 €	- €	4.340,81 €*	3.011,06 €	3.361,51 €	350,45 €*
	69.909.696,85 €	2.904.912,90 €	111.130,71 €	58.362,62 €	- €	28.495.053,39 €	44.150.063,03 €	42.649.287,36 € * Tilgungs- leistungen	1.342.122,08 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.039.839,24 € ausgewiesen. Bei den sonstigen Vorräten handelt es sich um Heizölbestände.

Insgesamt haben sich die Forderungen aus Vermietung erhöht. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen werden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen werden abgeschrieben.

Unter „flüssige Mittel“ sind Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand ausgewiesen.

Forderungen

Die Forderungen sind in dem nachfolgenden Forderungsspiegel dargestellt.

	Bilanzausweis per 31.12.2010	davon > 1 Jahr	Restlaufzeit
Forderungen aus			
-Vermietung	33.437,47 €		0,00 €
-sonstige Vermögens- gegenstände	99.566,62 €		0,00 €
Summe	133.004,09 €		0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.025.852,31 € (2009: 5.954.704,74 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2010	Zugang 2010	Stand am 31.12.2010
gesetzliche Rücklage	1.490.314,00 €	59.633,00 €	1.549.947,00 €
Bauerneuerungs- rücklage	8.525.722,41 €	536.695,55 €	9.062.417,96 €
andere Ergebnis- rücklage	1.000.000,00 €	0,00	1.000.000,00 €
Summe	11.016.036,41 €	596.328,55 €	11.612.364,96 €

Der Jahresüberschuss verzinst das eingesetzte Eigenkapital mit 3,3 %.

Verbindlichkeitspiegel Die Verbindlichkeiten sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und grundpfandrechtlichen Sicherungen in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	Gesamt	davon Restlaufzeiten			davon dinglich gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.962.489,80 €	647.958,81 €	2.188.516,84 €	22.126.014,15 €	24.962.489,80 €
<i>Vorjahr</i>	<i>24.775.366,42 €</i>	<i>656.062,51 €</i>	<i>2.315.828,24 €</i>	<i>21.803.475,67 €</i>	<i>24.775.366,42 €</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.401.517,96 €	81.932,10 €	313.678,67 €	1.005.907,19 €	1.401.517,96 €
<i>Vorjahr</i>	<i>1.482.793,92 €</i>	<i>81.656,18 €</i>	<i>326.847,90 €</i>	<i>1.074.289,84 €</i>	<i>1.482.793,92 €</i>
erhaltene Anzahlungen	2.353.071,87 €	2.353.071,87 €	- €	- €	- €
<i>Vorjahr</i>	<i>2.307.403,63 €</i>	<i>2.307.403,63 €</i>	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.360,29 €	79.360,29 €	- €	- €	- €
<i>Vorjahr</i>	<i>47.425,48 €</i>	<i>47.425,48 €</i>	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	442.370,18 €	408.979,64 €	33.390,54 €	- €	- €
<i>Vorjahr</i>	<i>530.480,32 €</i>	<i>528.855,32 €</i>	<i>1.625,00 €</i>	- €	- €
Sonstige Verbindlichkeiten	124.961,97 €	101.927,34 €	23.034,63 €	- €	- €
<i>Vorjahr</i>	<i>102.509,52 €</i>	<i>78.728,71 €</i>	<i>23.780,81 €</i>	- €	- €
Gesamt	29.363.722,07 €	3.673.230,05 €	2.558.620,68 €	23.131.921,34 €	26.364.007,76 €
<i>Vorjahr</i>	<i>29.245.979,29 €</i>	<i>3.700.131,83 €</i>	<i>2.668.081,95 €</i>	<i>22.877.765,51 €</i>	<i>26.258.160,34 €</i>

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2010 um 219.824,15 € gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Umsatzerlöse

Nettosollmieten:	6.233.618,79 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-56.817,12 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.070.275,11 €
Erlösschmälerungen Umlagen:	- 13.116,53 €
Erlöse aus Ausfallwagnissen:	2.595,74 €
sonstige Erlöse aus Hausbewirtschaftung:	-275,20 €
Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen:	3.958,28 €

Sonstige betriebliche Erträge

Eintrittsgelder	7.590,00 €
Pachten	2.146,24 €
Erträge a. d. Verkauf von Anlagevermögen:	236.680,67
Erträge a. d. Aufl. von Rückstellungen:	7.843,51 €
weitere sonstige Erlöse	38.895,79 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	85.653,45 €
Betriebs- und Heizkosten	1.829.280,80 €
Instandhaltungskosten	2.222.580,11 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.217,68 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich um die tarifliche Erhöhung verändert.

Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht, was auf den Wertzuwachs durch die Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EDV-Kosten	47.078,47 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	33.818,47 €
	Gerichts- und Anwaltskosten	15.767,51 €
	Abschreibungen auf Mieten	6.946,00 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	169.793,17 €
Außerordentliche Aufwendungen	Zuführung zur Pensionsrückstellung aufgrund der Neubewertung nach BilMoG	96.306,00 €
Sonstige Steuern	Grundsteuer	236.245,63 €
	Kraftfahrzeugsteuer	1.096,65 €

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Am 31.12.2010 waren 10 Mitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.	
Vorstand	Martin Neckel	(geschäftsführend) bestellt seit 01.07.2007
	Matthias Henties	bestellt seit 01.08.2007
Aufsichtsrat	Peter Köhler	Vorsitzender
	Dieter Bachmann	Prüfungsausschuss
	Heike Stahnke	Prüfungsausschuss
	Dietger Blähr	Schriftführer und Bauausschuss
	Martina Pels	Stellvertretende Vorsitzende und stellvertretende Schriftführerin
	Bertram Elsner	Bauausschuss

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 2 vermindert.

Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 381. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2010	5.954.704,74 €
frühere Jahre	- 19.429,19 €
Zugänge	274.642,99 €
Abgänge	184.066,23 €
31.12.2010	6.025.852,31 €
Nettozugang	71.147,57 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöht sich auf 2.418 € (2009: 2.388 €).

Die Haftsumme beträgt 3.185.399 € (2009: 3.187.955 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2010	2.494	23.400
Zugang 2010	93	1.223
Abgang 2010	95	842
31.12.2010	2.492	23.781
Zugang 2010		
Übertragung	5	36
Neuaufnahmen	88	1.187
Abgang 2010		
Tod	40	350
Kündigung	50	456
Übertragung	5	36

Finanzanlagen

Infolge der Sicherungseinrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes wird das Risiko der Inanspruchnahme aus der Haftsumme (500,00 €) der Frankfurter Volksbank eG als sehr gering eingeschätzt.

Finanzierungsinstrumente

Im Geschäftsjahr 2010 wurden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen. Es handelt sich dabei um ein Forward-Darlehen mit einer Laufzeit von 2012-2022 in einem Volumen von 1.376 T€. Die im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossene Forward-Vereinbarung wurde zur Umfinanzierung von Verbindlichkeiten über insgesamt 1.657 T€ in Anspruch genommen.

Gesetzlicher Prüfungsverband

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. -
VdW südwest – Franklinstrasse 62, 60486 Frankfurt am Main

Verwendung des Jahresüberschusses


Der Jahresüberschuss von € 596.328,55 wurde zugeführt:

- satzungsgemäß in Höhe von € 59.633,00 der gesetzlichen Rücklage,
- in Höhe von € 536.695,55 der Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 12.05.2011

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main

Der Vorstand


Martin Neckel


Matthias Henties

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die Geschäftsführung ordnungsgemäß überwacht.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden eine Aufsichtsratssitzung (als konstituierende Aufsichtsratssitzung), sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und vier Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats (Prüfungs- und Bauausschuss) abgehalten. Die Herren Bachmann und Köhler schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis 2013 wieder gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 26.08.10 wurde die Geschäftsverteilung nicht geändert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, insbesondere der Vorsitzende, haben mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in zahlreichen Einzelgesprächen die Lage der Genossenschaft, ihre Entwicklung sowie alle wesentlichen Geschäftsvorfälle erörtert. Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2010 wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Beanstandungen haben sich hierbei nicht ergeben.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2010 in der Zeit vom 26.04. bis 05.05.2011 durchgeführt. Er hat festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind sowie Buchführung, Jahresabschluss 2010 und Lagebericht 2010 den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen entsprechen. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist nach wie vor gesichert.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen und empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2010 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt beiden Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Technik und der Verwaltung für ihre geleistete Arbeit. Sie haben wiederum zu einem für unsere Genossenschaft geschäftlich erfolgreichen Jahr beigetragen.

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Köhler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Köhler
(Vorsitzender)

LISTE DER LIEGENSCHAFTEN DES BWV

* Wiederaufbau nach Kriegsschäden

Liegenschaft	Wohnungen	Baujahr
Stadtteil Bornheim/Ostend		
Scheidswaldstraße 43-47	12	1900
Wittelsbacherallee 114-116	9	1900
Martin-Luther-Straße 37-39	16	1902
Gagerstraße 39-43 Maximilianstraße 8	32	1909 * 1955 *
Ruprechtstraße 3 Ruprechtstraße 5, 7 Bornh. Landwehr 71 Maximilianstraße 4	49	1911 1949 * 1953 1970
Bornheimer Landwehr 75, 77	8	1961
Auerswaldstraße 2-6	24	1961
Auerswaldstraße 8, 10 Auerswaldstraße 12-16	44	1958 1961
Auerswaldstraße 20 Rhönstraße 96-98 Parlamentsplatz 2	28	1928
Parlamentsplatz 2a	10	2010
Parlamentsplatz 2b	43	1963
Juchostrasse 5 - 7	21	2007
Waitzstraße 2, 10, 12 Dahlmannstraße 41 Gelbelstraße 1 Waitzstraße 4-8	85	1928 * 1928 * 1928 * 1959 *
Ravensteinstraße 1	11	1929 *
Ravensteinstraße 3, 5 Ravensteinstraße 7 Ravensteinstraße 9, 11	43	1929 1930 1958
Reinganumstraße 20 Reinganumstraße 14-18	36	1936 * 1953
Falltorstraße 16	10	1960
Falltorstraße 20, 22 Falltorstraße 18, 18a	151	1975 1980
Ringelstraße 50	27	1966
Jacobystraße 2, 2a	43	1974/ 2009
Freihofstraße 19, 21	21	1983
Stadtteil Bockenheim		
Hamburger Allee 78-86 Nauheimer Straße 18	34	1900
Rohmerstraße 22-30 Große Seestraße 33-39 Kurfürstenstraße 13-25	117	1913
Homburger Straße 13	14	1902
Landgrafenstraße 31	5	1904
Stadtteil Sachsenhausen		
Hainer Weg 133 Wertheimer Straße 1	14	1913 * 1960

Wertheimer Straße 5, 7 Wertheimer Straße 3	21	1912 1960 *
Bodenstedtstraße 12, 14 Gutzkowstraße 8	25	1933
Gutzkowstraße 10	10	1963
Lettigkautweg 30-32	20	1964
Lettigkautweg 34-40 Wendelsweg 105	38	1929
Wendelsweg 103	7	1929
Letzter Hasenpfad 1-7a Ziegelhüttenweg 7	30	1906
Stadtteil Nordend		
Nibelungenallee 14-20 Spohrstraße 53-57 Nibelungenallee 10, 12 Richard-Wagner-Str. 32-34	90	1930 1957 * 1961
Stadtteil Enkheim		
Ostpreußenstraße 12 Westpreußenstraße 3 Bornweidstraße 34-36 Stettiner Straße 31 Rangenbergstraße 28	18	1966
Erich-Kästner-Straße 6, 13, 15, 18	12	1967
Florianweg 69-73	19	1968
Stadtteil Niederrad		
Königsbacher Straße 60, 62	3	1914
Neuwiesenstraße 30-52 Neuwiesenstraße 58 Neuwiesenstraße 54	23	1914 * 1920 * 1955
Reichsforststraße 5, 7, 9 Neuwiesenstraße 62	12	1926
Waldstraße 71, 73	4	1914
Waldstraße 75 Reichsforststraße 3	6	1914
Stadtteil Nordweststadt		
Gerh.-Hauptmann-Ring 258-260	16	1963
Niederurseler Landstraße 114	22	1968
Stadtteil Kalbach		
Kalbacher Hauptstr. 117-123	48	1987
Stadtteil Fechenheim		
Mühlheimer Straße 16	11	1985
Stadtteil Eschersheim		
Jacob-Schiff-Straße	10	1926
Fontanestraße	14	1928
Stadtteil Kuhwald		
Friedrich-Naumann-Straße	3	1925
Gesamt:	1.369	

