



Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2016

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

Telefon: (069) 405 806 – 21

Telefax: (069) 405 806 – 99

E-mail: briefkasten@bwv-frankfurt.de

Internet: www.bwv-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

Firma, Sitz und Zweck der Genossenschaft	4
Überblick	5
Organe der Genossenschaft	6
Lagebericht	
- allgemeiner Lagebericht	7
- Bericht zur Hausbewirtschaftung	9
- Umsatzerlöse	12
- Bericht zur Modernisierung und Instandhaltung	12
- Vermögens- und Kapitalstruktur	14
- Finanzlage	15
- Ertragslage	17
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	17
- Mitgliederentwicklung	17
- Personal und Organisation	18
- Finanzinstrumente	18
- Risikomanagement	18
- Chancen und Risiken, Ausblick	19
Bilanz zum 31.12.2016	22
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016	24
Anhang	25
Bericht des Aufsichtsrates	35

FIRMA, SITZ 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 Firmensitz ist Frankfurt am Main.

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

	2013	2014	2015	2016
Mitglieder	2.509	2.530	2.545	2.515
davon bis 18 Jahre	86	87	77	81
davon zwischen 65 und 75 Jahre	409	413	419	376
davon über 75 Jahre	362	368	375	426
Durchschnittsalter	54	54	54	54
Geschäftsanteile (Anzahl)	24.170	24.557	24.735	24.861
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)	6,1	6,2	6,3	6,3
je Mitglied (€/Mitglied)	2.443	2.464	2.467	2.507
Bestand Wohnungen	1.367	1.375	1.379	1380
Wohnfläche m ²	96.261	97.064	97.220	97.287
Mitarbeiter	11	11	11	10
Auszubildende	1	1	1	2
Bilanzsumme (Mio €)	50,7	54,2	54,5	54,7
Eigenkapital (Mio €)	20,1	20,9	21,7	23,0
Eigenkapital (%)	39,7	38,5	39,7	42,1
Fremdkapital (Mio €) ^{*)}	26,9	29,5	29,1	28,0
Fremdkapital (%)	52,9	54,4	53,3	51,3
Je Mitglied (€)	10.708	11.662	11.427	11.148
Nutzungsgebühr (netto, kalt)				
Wohnungen (€/m ² , Monat)	5,49	5,61	5,80	5,91
gesamt (Mio €/Jahr)	6,34	6,53	6,76	6,90
Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	55	44,3	62,6	52,3
Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)	15,0	13,8	13,9	12,4
Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	13,7	13,2	12,6	14,9
Fluktuationsrate (%)	5,63	5,75	5,66	5,44

^{*)} Die Kennzahl bezieht sich nur auf die Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Peter Köhler <i>Oberstaatsanwalt a. D.</i>	Vorsitzender	gewählt bis 2019
Edgar Dingeldein <i>Dipl. Ing.</i>	Stellvertretender Vorsitzender, Bauausschuss	gewählt bis 2017
Ulrike Guck <i>Sozialfachwirtin</i>	Prüfungsausschuss stellvertretende Schriftführerin	gewählt bis 2017
Astrid Romey <i>Dipl. Ing.</i>	Bauausschuss	gewählt bis 2019
Dietger Blähr <i>Technischer Angestellter i. R.</i>	Schriftführer, Bauausschuss	gewählt bis 2018
Kai Schumacher <i>Dipl. Betriebswirt</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis 2018

Vorstand

Martin Neckel	bestellt bis 2022
Matthias Henties	bestellt bis 2022

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2016

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch, ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 % bzw. 20 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr

erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %).

Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+ 4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 wurden rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht.

In der Metropolregion Frankfurt am Main hat sich der Trend der Vorjahre weiter verfestigt und die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt ungebrochen. Auch im Jahr 2016 wurden vielerorts wieder steigende Preise für Wohnraum registriert. Aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs in allen Segmenten des Wohnungsmarktes wird es auch weiterhin zu Preisanstiegen kommen. Alarmierend ist der seit Jahren steigende Wohnungsfehlbedarf in Frankfurt am Main, der Ende 2015 bereits 40.000 Wohnungen betrug. Die Wohnungsversorgung der

Frankfurter Haushalte lag somit nur noch bei knapp über 90 %. Aber auch in den wachsenden Städten und Gemeinden der Landkreise steigt der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt stetig. Es bleibt daher eine dringende Herausforderung der Region, die Bautätigkeit weiter zu intensivieren, um die Preise stabil zu halten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in Frankfurt am Main sowie in bevorzugten Lagen des Umlandes, bleibt nach wie vor hoch. Wie schon in den Vorjahren steht der hohen Nachfrage im unteren Preissegment kein ausreichendes Angebot gegenüber. Eine der größten Herausforderungen bleibt das starke Bevölkerungswachstum in Frankfurt am Main und in den direkt angrenzenden Gemeinden. Studien des Institutes für Wohnen und Umwelt in Darmstadt sehen allein in Frankfurt einen Bedarf von ca. 100.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030. Im Gegenzug sind die Baufertigstellungen für Wohnungen über Jahre hinweg viel zu niedrig ausgefallen. Das hat zur Folge, dass der Bedarf die tatsächlichen Fertigstellungszahlen deutlich übersteigt.

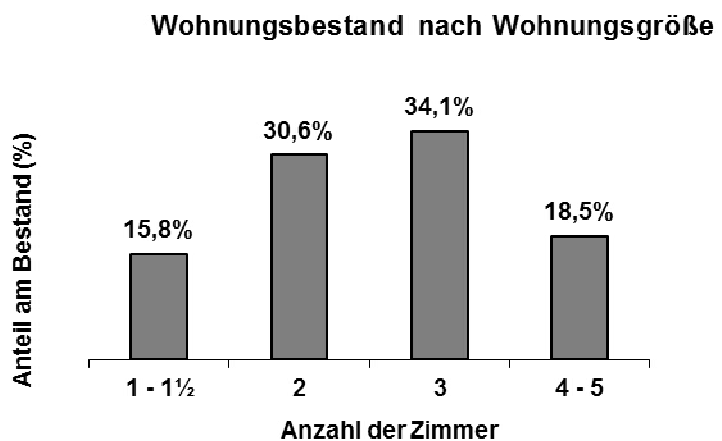
Für Familien und Geringverdiener, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, bleibt es daher eine große Herausforderung, sich in Frankfurt mit geringen bis mittleren Einkommen angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

**Lage der Genossenschaft
Hausbewirtschaftung**

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2016 aus 1.380 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 109 Garagen und 291 Kfz-Abstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte der wirtschaftliche Zugang von 2 Wohnungen aus dem Dachgeschossausbau des Wohn- und Geschäftshauses Bornheimer Landwehr 75-77.

	Freifinanziert	preisgebunden	Insgesamt
Wohnungen	1.334 (97 %)	46 (3 %)	1.380
Häuser	172	5	177
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellpl.	291	0	291
Garagen	109	0	109

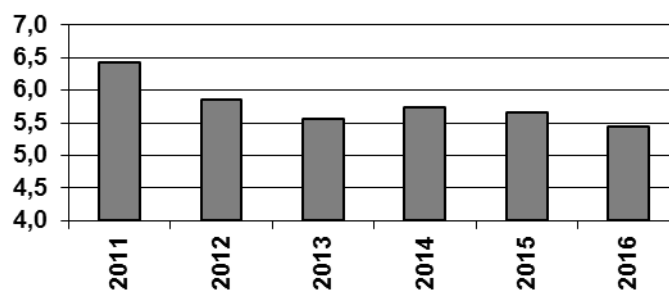
Die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wirkt sich auch auf die Genossenschaft aus. Viele Menschen möchten Mitglied in der Genossenschaft werden. Der BWV kann mit seinem Wohnungsbestand der Nachfrage hinsichtlich der Qualität und Größe der Wohnungen sowie der Lage gerecht werden und bietet seinen Mietern auch bei geringeren und mittleren Einkommen ein sicheres und planbares Wohnen.



Im Geschäftsjahr 2016 wurden 75 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 5,43 % (2015: 5,66 %) des Bestandes. Hiervon wurden 42,67 % der Dauernutzungsverhältnisse aus Gründen des Alters beendet. Durch eine zielgerichtete Vergabestrategie und gegebenenfalls erforderliche bauliche Veränderungen unterstützt der BWV seine Mitglieder dabei, so lange wie möglich in ihren vertrauten Lebensräumen zu verbleiben.

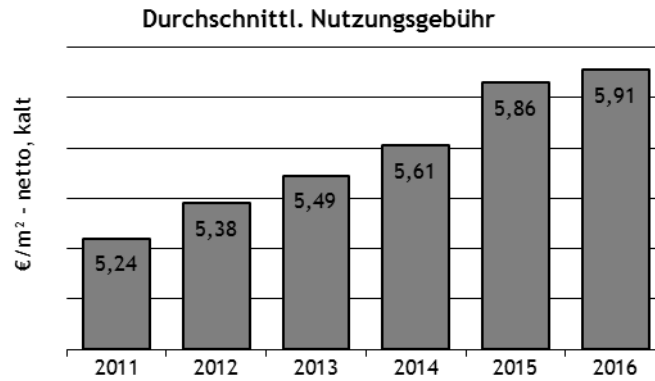
Die Fluktuationsquote ist vor diesem Hintergrund nicht als kritisch zu bewerten, zumal die Genossenschaft keine Leerstände, die nicht modernisierungsbedingt entstehen, zu verzeichnen hat.

Anteil Wohnungswechsel am Bestand (%)



Fluktuationsstatistik	2015	2016
Mitglied verstorben	17	18
altersbedingter Umzug	7	14
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	16	14
technischer Ausstattung, Grundriss	0	0
Wohnumfeld, Infrastruktur	2	0
gesundheitliche, altersbedingte Gründe	8	2
Umzug vom BWV wegen:		
- Wohnungsgröße	3	2
- aus beruflichen Gründen	9	5
- Wohnumfeld, Infrastruktur	1	0
- Eigentumserwerb	6	0
Keine Angabe zu den Gründen	8	16
Zwangsräumung		
Kündigung durch BWV	1	4
Kündigungen/Neuvergabe nach Wohnungsgrößen		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	27	14
2-Zimmer-Wohnung	33	25
3-Zimmer-Wohnung	23	20
4-Zimmer-Wohnung und größer	17	18

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 5,91 €/m² – netto, kalt - und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 9.542.654,55 € (2015: 9.187.842,53 €) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 183.575,18 € auf 7.288.342,61 € (2015: 7.104.767,43 €) 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.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Sanierung der Liegenschaft Bornheimer Landwehr 75-77 abgeschlossen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden zwei neue Wohnungen durch Ausbau des Dachgeschosses erstellt und am 01.07.2016 bezogen. Darüber hinaus wurde ein Außenaufzug auf der Hausrückseite angebaut. Die Außenanlage der gesamten Liegenschaft wurde überarbeitet.

Anfang November war Spatenstich für ein Neubauprojekt des BWV. In der Richard-Breitenfeld-Straße 15 am Frankfurter Riedberg entsteht im Zuge eines Wohngruppenprojektes ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumlichkeiten. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2017 geplant. In der Neuwiesenstr. 30-58 in Niederrad wurden in 2016 umfangreiche Dachsanierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurde das Dach der Reihenhäuser vollständig

abgedeckt, gedämmt und neu eingedeckt. In Sachsenhausen wurde im Letzten Hasenpfad 1-7a und Ziegelhüttenweg 7 mit der straßenseitigen Sanierung der Fassade begonnen. Die Fassadensanierung auf der Hausrückseite wird, verbunden mit dem Abbruch der vorhandenen Balkonanlagen und Errichtung neuer Balkonanlagen, in 2017 durchgeführt. In der Freihofstraße 19-21 wurde die in 2015 begonnene Sanierung der Doppelparkanlage beendet. Im Bereich der Treppenhausrenovierung wurden zahlreiche Treppenhäuser neu angelegt und saniert. In den Altbauten wurde darauf geachtet, dass die ursprünglichen stilgerechten Farbkonzepte erhalten wurden.

Die umfangreichsten Investitionen flossen aber in die Einzelmodernisierung der Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt 35 Wohnungen einzelsaniert. Die Wohnungen erhalten u.a. neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge, neue Bäder.

Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 2.314 T€ (2015: 1.982 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirken.

1. Modernisierung und Neubaumaßnahmen:

Falltorstr. 18a (Nachaktivierung)	49.699 €
Bornheimer Landwehr 75-77 (DG-Ausbau)	833.509 €
Richard-Breitenfeld-Str. 15	1.316.548 €
Homburger Str. 13 (Balkonanbau)	114.438 €

2. Instandsetzung

Heizungssanierung	53.898 €
Dachsanierung Neuwiesenstr.	484.593 €
Sanierung Letzter Hasenpfad/Ziegelhüttenweg	95.300 €
Treppenhaussanierungen	122.504 €

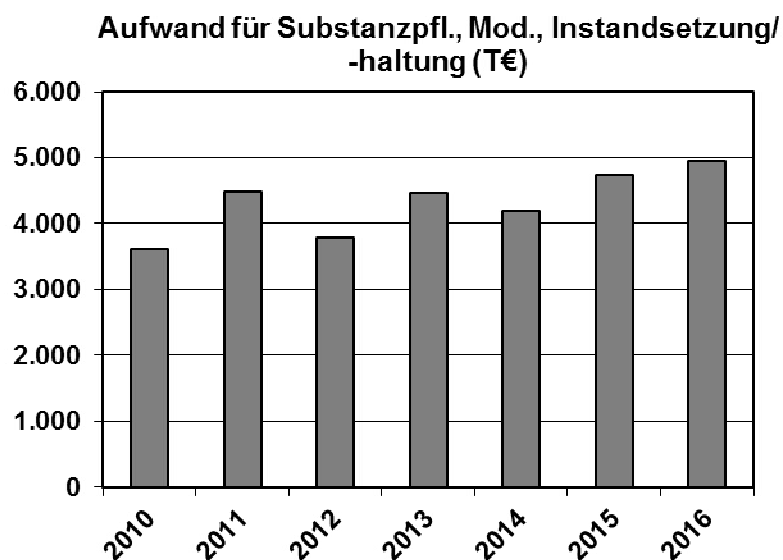
3. Einzelmodernisierungen 800.473 €

4. Laufende Instandhaltung 1.081.927 €

Summe: **4.952.889 €**

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 2.639 T€ (2015: 2.750 T€). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubaumaßnahmen, Instandsetzung und Instand-

haltung 4.953 T€ (2015: 4.732 T€) aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2017 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 5.829 T€ geplant.



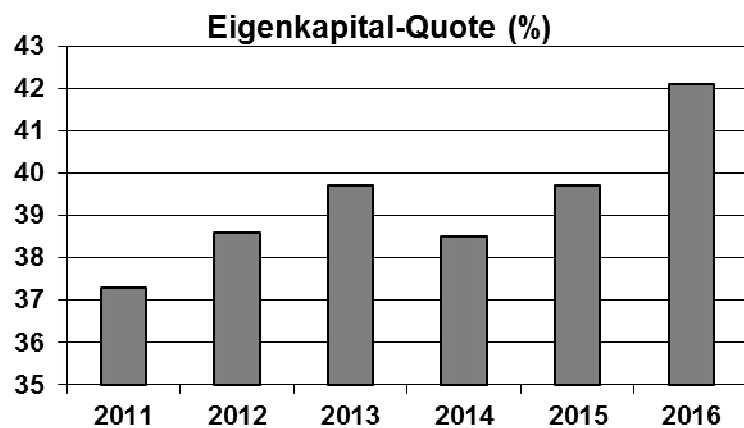
Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 632.373 € (1,28 %) erhöht. Die Modernisierungsmaßnahmen sind teilweise mit Fremdkapital finanziert.

Vermögens- Struktur	31.12.2015		31.12.2016	
	€	%	€	%
Anlagevermögen:	49.518.751	90,8	50.151.124	91,7
Umlaufvermögen:	5.046.648	9,2	4.518.362	8,3
Gesamtvermögen:	54.565.399	100	54.669.486	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	32.903.957	60,3	31.631.936	57,9
Reinvermögen	21.661.442	39,7	23.037.550	42,1
RV Jahresanfang	20.897.469		21.661.442	
RV-Zuwachs	763.973		1.376.108	

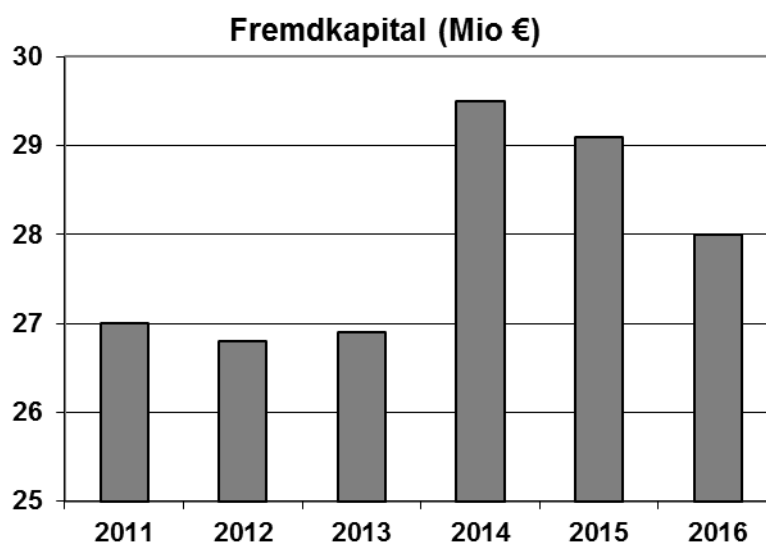
Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2016	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben:	6.410.529	11,7	6.435.463	11,8
Rücklagen:	15.250.913	28,0	16.602.087	30,3
Bilanzgewinn/-verlust:	0		0	
Eigenkapital:	21.661.442	39,7	23.037.550	42,1
Rückstellungen:	635.585	1,2	273.817	0,5
Verbindlichkeiten:	32.268.372	59,1	31.358.119	57,4
Gesamtkapital	54.565.399	100	54.669.486	100

Das Eigenkapital hat sich um 1.376.108 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,1 % (im Vorjahr 39,7 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um 910 T€ auf 31.358 T€ vermindert.



Finanzlage

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.032.916 € fortgesetzt. Zum 30.09.2016 wurden für die Liegenschaften Hamburger Allee 78-86/Nauheimer Str. 18 und Mühlheimer Str. 16 die öffentlichen Mittel mit einem Gesamtrestbuchwert von 2.302 T€ durch ein Kapitalmarktdarlehen abgelöst. Zum Geschäftsjahresende bestehen somit keine Verbindlichkeiten mehr gegenüber anderen Kreditgebern. Die Nachwirkungsfrist für beide Objekte endet am 31.12.2021. Zusätzliche Kreditlinien stehen zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.



Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21:

	2016 T€
Jahres-Cashflow	<u>3.047,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.128,3</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.022,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.869,1
Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-763,4</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.650,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.887,1</u>

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.022,6 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.869,1 T€ überstiegen im Geschäftsjahr 2016 den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.128,3 T€, so dass sich der Finanzmittelbestand um 763,4 T€ auf 1.887,1 T€ zum 31.12.2016 verminderte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.128,3 T€ reichte im Jahr 2016 aus, die planmäßigen Tilgungen von 1.032,9 T€ und die Zinszahlungen von 856,3 T€ zu decken.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftung	219,3	641,0
Verkauf von bebauten Grundstücken (Anlagevermögen)	431,1	292,0
Finanzergebnis	3,7	0,8
Mitgliederbetreuung	-51,7	-56,3
Ordentliches Ergebnis	602,4	877,5
Sonstiges Ergebnis	91,0	473,7
Ergebnis vor Steuern	693,4	1.351,2
Jahresüberschuss	693,4	1.351,2

Der Jahresüberschuss 2016 ist vor allem auf die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf eines Reiheneinfamilienhauses sowie auf den Ertrag aus der anteiligen Auflösung der Pensionsrückstellung zurückzuführen.

Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.351.175 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 5,9 %. 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 Ergebnissrücklage zuzuführen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von 925 T€ erwartet.

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 2016 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Der BWV wird auch weiterhin schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Am 31.12.2016 hat der BWV 2.515 (01.01.2016: 2.545) Mitglieder. Die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 376 Personen (15 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 426 Personen (17 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 81 Personen (3 %). Auf alle Mitglieder bezogen, beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben 2.507 € (2015: 2.467 €) 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 im Berichtszeitraum einen Auszubildenden im ersten und eine Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente, beispielsweise Sicherungsgeschäfte oder Vereinbarungen über Forward-Darlehen sind 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.

Risikomanagement

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. Es werden quartalsweise Berichte über die Entwicklung des Geschäftsjahres, die Vermögens- und Ertragslage und die Bautätigkeit erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

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

Chancen und Risiken Ausblick

Durch die anhaltend positive Entwicklung des Standortes Frankfurt am Main und der Rhein-Main-Region sind für den Beamten-Wohnungs-Verein eG keine Vermietungsrisiken zu erkennen. 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 Betriebs- und Heizkosten, auszuschöpfen. Ein erheblicher Anteil des Instandhaltungsbudgets wird für die Modernisierung einzelner Bestandswohnungen nach langjähriger Vermietung aufgewendet, um durch gute Ausstattungsstandards bei sozialverträglichen Mieten die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sicherzustellen. 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 selbständig in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben zu können.

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird die Genossenschaft alle Möglichkeiten prüfen, um durch Neubau oder durch den Ausbau von Dachräumen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

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

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 31.12.2016

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01.01.2016 BIS 31.12.2016**

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA

	€	2016 €	2015 €
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		<u>1.860,27</u>	3.112,48
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.154.444,19		48.824.463,15
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	246.519,06		243.531,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.522,56		101.413,12
Anlagen im Bau	1.316.548,20	50.147.203,81	0,00
<u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	1.560,00		1.560,00
Andere Finanzanlagen	<u>500,00</u>	<u>2.060,00</u>	<u>500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		50.151.124,08	49.518.750,41
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		<u>2.422.609,60</u>	2.277.539,25
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	129.551,23		40.197,54
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>79.110,98</u>	<u>208.662,21</u>	78.413,35
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.887.089,94</u>	<u>2.650.498,19</u>
		<u>54.669.485,83</u>	<u>54.565.398,74</u>

PASSIVA

	€	2016 €	2015 €
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.079,54		117.341,58
der verbleibenden Mitglieder	6.305.849,28		6.278.360,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.533,90</u>	6.435.462,72	14.827,55
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 135.118,00 i.V. € 69.336,00)	2.048.923,00		1.913.805,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.216.056,98 i.V. € 624.016,87)	13.553.163,97		12.337.106,99
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	16.602.086,97	1.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	1.351.174,98		693.352,87
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.351.174,98</u>	<u>0,00</u>	<u>693.352,87</u>
Eigenkapital insgesamt		23.037.549,69	21.661.411,75
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	224.063,00		588.840,00
Sonstige Rückstellungen	<u>49.753,98</u>	273.816,98	46.744,56
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.038.342,91		28.073.606,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.008.234,55
Erhaltene Anzahlungen	2.291.446,33		2.369.151,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	197.539,62		272.521,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.716,80		332.954,12
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 3.275,11, i.V. € 4.574,81)	<u>196.073,50</u>	31.358.119,16	211.903,43
		<u>54.669.485,83</u>	<u>54.565.398,74</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	€	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.542.654,55		9.187.842,53
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>93.798,35</u>	9.636.452,90	60.964,35
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		145.070,35	96.281,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		33.604,41	73.411,32
Sonstige betriebliche Erträge		799.151,41	610.110,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.048.829,99		5.000.519,17
Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>39.151,50</u>	<u>5.087.981,49</u>	<u>26.092,01</u>
Rohergebnis		5.526.297,58	5.001.998,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	710.604,42		691.426,33
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 24.958,37 , i.V.€ 72.616,23)	<u>171.656,98</u>	882.261,40	216.903,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.695.984,47	1.712.685,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		480.963,10	476.911,63
Erträge aus Beteiligungen		258,00	30,00
Sonstige Zinserträge		554,99	3.689,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 14.810,92, i. V. € 49.034,00)		<u>871.167,00</u>	<u>986.221,82</u>
Ergebnis nach Steuern		1.596.734,60	921.568,74
Sonstige Steuern		<u>245.559,62</u>	<u>228.215,87</u>
Jahresüberschuss		1.351.174,98	693.352,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.351.174,98</u>	<u>693.352,87</u>
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Beamten-Wohnungs-Verein eG hat seinen Sitz in Frankfurt am Main und ist unter der Reg. Nr. 629 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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, d.h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Anschaffungskosten

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Bei einer im Jahr 2009 erworbenen Bestandsimmobilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer gutachterlich festgestellten Nutzungs-

dauer von 35 Jahren.

- Bei umfassenden Modernisierungen werden die Kosten dieser Maßnahmen über eine Nutzungsdauer zwischen 20 und 40 Jahren abgeschrieben.
- 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 analog der amtlichen Abschreibungstabelle.
- 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.

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 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie ein Rententrend von 2 % zugrunde gelegt. Die Abzinsung wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre vorgenommen, der sich bei einer angenommenen Laufzeit von 7 Jahren (= 3,35 %) ergibt. Im Vorjahr wurde eine Restlaufzeit von 9 Jahren unterstellt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 9.796 € und ist ausschüttungsgesperrt.

- Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	66.145,95 €	255,85 €	0,00 €	0,00 €	66.401,80 €
Sachanlagen	85.752.461,05 €	2.328.102,29 €	19.904,69 €	0,00 €	88.060.658,65 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.583.946,77 €	975.500,41 €	19.904,69 €	0,00 €	85.539.542,49 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	369.575,53 €	22.144,92 €	0,00 €	0,00 €	391.720,45 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.768,95 €	13.908,76 €	0,00 €	0,00 €	468.677,71 €
Anlagen im Bau	0,00 €	1.316.548,20 €	0,00 €	0,00 €	1.316.548,20 €
Finanzanlagen	2.060,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.060,00 €
Beteiligungen	1.560,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €
	85.820.667,00 €	2.328.358,14 €	19.904,69 €	0,00 €	88.129.120,45 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert per 31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.033,47 €	0,00 €	1.508,06 €	64.541,53 €	1.860,27 €
Sachanlagen	36.238.883,12 €	19.904,69 €	1.694.476,41 €	37.913.454,84 €	50.147.203,81 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.759.483,62 €	19.904,69 €	1.645.519,37 €	37.385.098,30 €	48.154.444,19 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	126.043,67 €	0,00 €	19.157,72 €	145.201,39 €	246.519,06 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.355,83 €	0,00 €	29.799,32 €	383.155,15 €	85.522,56 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.316.548,20 €
Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.060,00 €
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €
	36.301.916,59 €	19.904,69 €	1.695.984,47 €	37.977.996,37 €	50.151.124,08 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.422.609,60 € ausgewiesen. 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 31.12.2016	davon Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus		
-Vermietung	129.551 €	0,00 €
-sonstige Vermögens- gegenstände	79.111 €	0,00 €
Summe	208.662 €	0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.305.849,28 € (2015: 6.278.360,63 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2016	Zugang 2016	Stand am 31.12.2016
gesetzliche Rücklage	1.913.805,00 €	135.118,00 €	2.048.923,00 €
Bauerneuerungs- Rücklage	12.337.106,99 €	1.216.056,98 €	13.553.163,97 €
andere Ergebnis- rücklage	1.000.000,00 €	0,00	1.000.000,00 €
Summe	15.250.911,99 €	1.351.174,98 €	16.602.086,97 €

Der Jahresüberschuss verzinst das eingesetzte Eigenkapital mit 5,9 %.

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	28.038.342,91 €	1.059.207,46 €	6.815.965,64 €	20.163.169,81 €	28.038.342,91 €
<i>Vorjahr</i>	<i>28.073.606,84 €</i>	<i>985.185,38 €</i>	<i>4.198.958,65 €</i>	<i>22.889.462,81 €</i>	<i>28.073.606,84 €</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	- €	- €	- €	- €	- €
<i>Vorjahr</i>	<i>1.008.234,55 €</i>	<i>43.346,07 €</i>	<i>97.294,35 €</i>	<i>867.594,13 €</i>	<i>1.008.234,55 €</i>
erhaltene Anzahlungen	2.291.446,33 €	2.291.446,33 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.369.151,76 €</i>	<i>2.369.151,76 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	197.539,62 €	197.539,62 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>272.521,73 €</i>	<i>272.521,73 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.716,80 €	617.038,46 €	17.678,34 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>332.954,12 €</i>	<i>311.634,97 €</i>	<i>21.319,15 €</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	196.073,50 €	173.522,94 €	22.550,56 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>211.903,43 €</i>	<i>188.529,72 €</i>	<i>23.373,71 €</i>		
Gesamt	31.358.119,16 €	4.338.754,81 €	6.856.194,54 €	20.163.169,81 €	28.038.342,91 €
<i>Vorjahr</i>	<i>32.268.372,43 €</i>	<i>4.170.369,63 €</i>	<i>4.340.945,86 €</i>	<i>23.757.056,94 €</i>	<i>29.081.841,39 €</i>

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2016 um 354.812,02 € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Umsatzerlöse

Nettosollmieten:	7.288.342,61 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-45.744,41 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.304.449,82 €
Erlösschmälerungen Umlagen:	-8.977,41 €
Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen u.a.:	4.583,94 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	93.798,35 €
Die Erlöse aus Gartenpacht wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.	

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen	33.604,41 €
----------------------------	-------------

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge a. Grundst.verk. des Anlagevermögens	305.000,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	342.483,56 €
Eintrittsgelder	3.300,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	46.672,40 €
weitere sonstige Erlöse	101.695,45 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauzinsen	124.341,43 €
Betriebs- und Heizkosten	2.254.637,96 €
Instandhaltungskosten	2.638.695,34 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.155,26 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	39.151,50 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich infolge der Tarifänderung zum 01.07.2016 und zwei Neueinstellungen verändert. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich vermindert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EDV-Kosten	143.742,51 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	41.346,93 €
	Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	25.072,93 €
	Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	10.063,18 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	260.737,55 €
Sonstige Steuern	Grundsteuer	244.076,78 €
	Kraftfahrzeugsteuer	1.046,30 €
	Umsatzsteuer frühere Jahre	436,54 €

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 10 Mitarbeiter und zwei Auszubildende beschäftigt.	
Vorstand	Martin Neckel	(geschäftsführend) bestellt seit 01.07.2007
	Matthias Henties	bestellt seit 01.08.2007
Aufsichtsrat	Peter Köhler	Vorsitzender
	Edgar Dingeldein	stellvertretender Vorsitzender und Bauausschuss
	Ulrike Guck	stellvertretende Schriftführerin und Prüfungsausschuss
	Astrid Romey	Bauausschuss
	Kai Schumacher	Prüfungsausschuss
	Dietger Blähr	Schriftführer und Bauausschuss

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 30 vermindert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 132. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2016	6.278.360,63 €
31.12.2016	6.305.849,28 €
Nettozugang	27.488,65 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.507 € (2015: 2.467 €). Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2016 hat sich um 38.347,50 € vermindert und beträgt 3.214.798,75 € (2015: 3.253.146,25 €).


	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2016	2.545	24.735
Verst. fr. Jahre	15	168
Tk fr. Jahre		6
Zugang 2016	42	943
Abgang 2016	57	643
31.12.2016	2.515	24.861
Zugang 2016		
Beitritte	42	523
Weitere Anteile		420
Abgang 2016		
Tod	18	204
Kündigung	28	277
Anteilskündigungen	--	6
Übertragung	9	136
Ausschluss	2	20

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	Besondere Finanzierungsinstrumente, beispielsweise Sicherungsgeschäfte oder Vereinbarungen über Forward-Darlehen sind nicht zu verzeichnen.
Nachtragsbericht	Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. - VdW südwest – Franklinstrasse 62, 60486 Frankfurt am Main
Verwendung des Jahresüberschusses	<p>Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss von 1.351.174,98 €</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen Betrag von 135.118,00 € der gesetzlichen Rücklage, • einen Betrag von 1.216.056,98 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. <p>Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.</p>

Frankfurt am Main, 18.05.2017

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 2016 wurde nach unserer Mitgliederversammlung am 23. Juni 2016 eine konstituierende Aufsichtsratssitzung einberufen. In dieser Sitzung am 8. September 2016 wurde, da die beiden turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Astrid Romey und Peter Köhler wieder gewählt worden waren, die Geschäftsverteilung innerhalb des Aufsichtsrats beibehalten. Der Aufsichtsrat traf sich mit den Herren des Vorstands zu insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen. Zudem tagten die Ausschüsse des Aufsichtsrats; zu Beginn des Geschäftsjahrs fand eine Kassenprüfung statt, der Bauausschuss tagte im März, Juni und Oktober 2016.

Auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen trafen sich die Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern der Verwaltung und der Technik, um bedeutsame Geschäftsvorfälle, Entwicklungen und die Gesamtlage unserer Genossenschaft zu erörtern. Sowohl der Jahresabschluss als auch der Lagebericht des Vorstands wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. Hierbei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2016 in der Zeit vom 18. bis 28. April 2017 durchgeführt. Durch die Prüfer wurde dabei festgestellt, dass sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben und Buchführung, Jahresabschluss sowie Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen entsprechen. Nach wie vor sind die Finanzen unserer Genossenschaft geordnet. Auch künftig ist die Zahlungsfähigkeit sichergestellt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Verbandsprüfung in seiner gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 18. Mai 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den

Jahresabschluss 2016 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Die beiden Vorstandsmitglieder Martin Neckel und Matthias Henties haben sich in den vergangenen Jahren durch eine erfolgreiche Geschäftsführung für unsere Genossenschaft ausgezeichnet. Dafür gebührt beiden unsere Anerkennung und Dank. Herr Neckel hauptamtlich und Herr Henties im Nebenamt konnten, wie bereits angekündigt, bis in das Jahr 2022 vertraglich an den Beamten-Wohnungs-Verein gebunden werden.

Wir bedanken uns ebenso bei der Abteilungsleiterin Verwaltung, Frau Christiane Koch, und dem neuen Abteilungsleiter Technik, Herrn Thorsten Haag, der im vergangenen Oktober seine Tätigkeit bei unserer Genossenschaft aufgenommen hat. Unser Dank gilt allen Mitarbeitern, am Schreibtisch oder für unsere Mitglieder unterwegs. Sie alle haben dazu beigetragen, um für unsere Genossenschaft ein wirtschaftlich und sozial überaus erfolgreiches Jahr 2016 zu erreichen.

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	8	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	10	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	158	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	6 2	1929 2011
Letzter Hasenpfad 1-7a Ziegelhüttenweg 7	30	1906
Stadtteil Oberrad		
Wehrstr. 23	8	2014
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	8	1928
Stadtteil Kuhwald		
Friedrich-Naumann-Straße	3	1925
Gesamt:	1.379	

