



Beamten-Wohnungsverein
Frankfurt am Main eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG

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	11
- Umsatzerlöse	14
- Bericht zur Modernisierung und Instandhaltung	14
- Vermögens- und Kapitalstruktur	16
- Finanzlage	17
- Ertragslage	19
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	19
- Mitgliederentwicklung	19
- Personal und Organisation	20
- Finanzinstrumente	20
- Risikomanagement	20
- Chancen und Risiken, Ausblick	21
Bilanz zum 31.12.2017	24
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates	37

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

	2014	2015	2016	2017
Mitglieder	2.530	2.545	2.515	2.496
davon bis 18 Jahre	87	77	81	73
davon zwischen 65 und 75 Jahre	413	419	376	387
davon über 75 Jahre	368	375	426	445
Durchschnittsalter	54	54	54	55
Geschäftsanteile (Anzahl)	24.557	24.735	24.861	24.861
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)	6,2	6,3	6,3	6,4
je Mitglied (€/Mitglied)	2.464	2.467	2.507	2.547
Bestand Wohnungen	1.375	1.379	1.380	1.393
Wohnfläche m ²	97.064	97.220	97.287	98.321
Mitarbeiter	11	11	10	12
Auszubildende	1	1	2	1
Bilanzsumme (Mio €)	54,2	54,5	54,7	56,8
Eigenkapital (Mio €)	20,9	21,7	23,0	24,3
Eigenkapital (%)	38,5	39,7	42,1	42,8
Fremdkapital (Mio €) *)	29,5	29,1	28,0	29,0
Fremdkapital (%)	54,4	53,3	51,3	51,0
Je Mitglied (€)	11.662	11.427	11.148	11.608
Nutzungsgebühr (netto, kalt)				
Wohnungen (€/m ² , Monat)	5,61	5,80	5,91	5,99
gesamt (Mio €/Jahr)	6,53	6,76	6,90	7,09
Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	44,3	62,6	52,3	45,8
Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)	13,8	13,9	12,4	10,9
Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	13,2	12,6	14,9	15,1
Fluktuationsrate (%)	5,75	5,66	5,43	5,38

*) 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 2020
Ulrike Guck <i>Sozialfachwirtin</i>	Prüfungsausschuss stellvertretende Schriftführerin	gewählt bis 2020
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 22.06.2017
Monika Dembinski <i>Krankenschwester</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis 2018 ab 17.08.2017

Vorstand

Martin Neckel	bestellt bis 2022
Matthias Henties	bestellt bis 2022

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2017

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export auch 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % über dem Vorjahr. Damit setzte sich das robuste Wirtschaftswachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit + 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 % und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 1,9 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisaufrtrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht; das ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,5 %) als im Vorjahr. Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (+ 1 % in 2016, + 0,9 % in 2015, + 0,8 % in 2014). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (6,1 % im Vorjahr, 8,1 % in 2009). Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 betrug 498.000, das sind 56 % weniger als im Vorjahr. Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit einem Anteil von 10,8 % an der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr). Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das

laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen von rund 392 Mrd. Euro gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv. 2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 (im Gesamtjahr 375.400). Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3 % bzw. - 2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4 %). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bau-

leitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (277.700 in 2016, 247.700 in 2015). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr). Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m²). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m². Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsflächen auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor sind unter langfristiger Betrachtung die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.

Lage der Genossenschaft

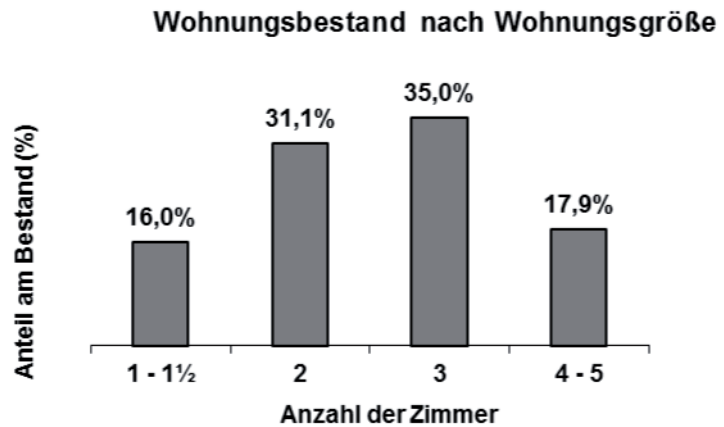
In 2017 hat sich der Trend der letzten Jahre aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und des niedrigen Zinsniveaus weiter fortgesetzt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ist nach wie vor sehr hoch. In Frankfurt und Umgebung sind deutliche Preissteigerungen beim Verkauf von Wohnimmobilien, insbesondere im Neubau zu verzeichnen. Die Preissteigerung bei den Mieten ist im Vergleich dazu weniger hoch ausgefallen. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum in der Region zum Politikum geworden. Der starke Zuzug nach Frankfurt am Main und in die angrenzenden Gemeinden stellt eine große Herausforderung dar. Zwar hat die Bautätigkeit in den vergangenen Monaten zugenommen; die Nachfrage nach Wohnraum zu günstigen Mieten übersteigt die Fertigstellungszahlen jedoch. Es bleibt eine Herausforderung, die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt weiter zu forcieren, indem zusätzliche Baugebiete und Baulandareale ausgewiesen werden. Um die Mieten für junge Familien, Geringverdiener und Studenten bezahlbar zu halten, ist die Förderung von Sozialwohnungen unerlässlich. Die Stadt Frankfurt am Main plant bei allen neuen Wohngebieten einen festen Prozentsatz an Sozialwohnungen ein. Die Wohnungsbauförderung des Landes Hessen wurde ebenfalls aufgestockt.

Lage der Genossenschaft Hausbewirtschaftung

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2017 aus 1.393 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 109 Garagen und 301 Kfz-Abstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte der wirtschaftliche Zugang von 14 Wohnungen und 10 Stellplätzen durch den Neubau des Wohngebäudes Richard-Breitenfeld-Straße 15 und der Abgang eines Einfamilienhauses.

	Freifinanziert	preisgebunden	Insgesamt
Wohnungen	1.347 (97 %)	46 (3 %)	1.393
Häuser	172	5	177
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellpl.	301	0	301
Garagen	109	0	109

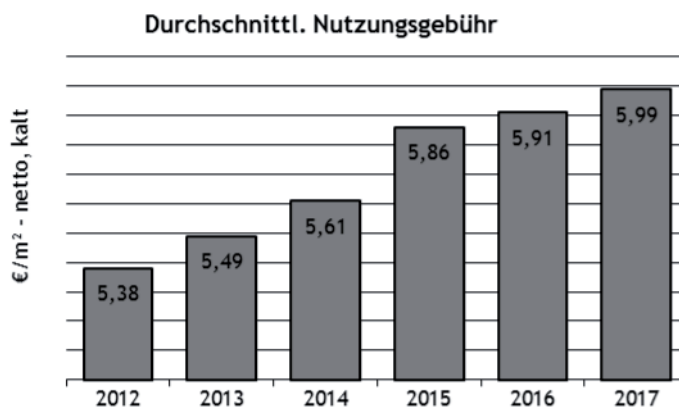
Die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wirkt sich auch auf die Genossenschaft aus. Viele Menschen möchten Mitglied in der Genossenschaft werden. Der BWV kann mit seinem Wohnungsbestand der Nachfrage hinsichtlich der Qualität und Größe der Wohnungen sowie der Lage gerecht werden und bietet seinen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



Im Geschäftsjahr 2017 wurden 79 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 5,67 % (2016: 5,43 %) des Bestandes. Hiervon wurden 41,33 % 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.

Fluktuationsstatistik	2016	2017
Mitglied verstorben	18	24
altersbedingter Umzug	14	10
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	14	20
technischer Ausstattung, Grundriss	0	0
Wohnumfeld, Infrastruktur	0	0
gesundheitliche, altersbedingte Gründe	2	3
Umzug vom BWV wegen:		
- Wohnungsgröße	2	2
- aus beruflichen Gründen	5	6
- Wohnumfeld, Infrastruktur	0	1
- Eigentumserwerb	0	0
Keine Angabe zu den Gründen	16	13
Zwangsräumung		
Kündigung durch BWV	4	0
Kündigungen/Neuvergabe nach Wohnungsgrößen		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	14	20
2-Zimmer-Wohnung	25	34
3-Zimmer-Wohnung	20	33
4-Zimmer-Wohnung und größer	18	12

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 5,99 €/m² – netto, kalt - und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 9.868.634,58 € (2016: 9.542.654,55 €) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 148.033,46 € auf 7.436.376,07 € (2016: 7.288.342,61 €) erhöht.

Erlösschmälerungen ergaben sich hauptsächlich modernisierungsbedingt durch Einzelmodernisierungen nach Mieterwechsel.

Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

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 wurden noch Restarbeiten (Fertigstellung des Aufzugs und Wiederherstellung der Außenanlagen) in der Liegenschaft Bornheimer Landwehr 75-77 durchgeführt. Im Dezember 2017 wurden die 14 Mietwohnungen des Neubauvorhabens in der Richard-Breitenfeld-Str. 15 planmäßig bezugsfertig und an die künftigen Bewohner übergeben.

Im Oktober wurde mit den vorbereitenden Arbeiten der Gebäudesanierung in der Liegenschaft in Frankfurt-Ostend, Gagernstr. 39-43, Maximilianstr. 8 begonnen und zunächst die Heizungsanlage im Keller erneuert. Alle Wohnungen werden von einer dezentralen Warmwasserversorgung umgestellt und an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Zudem wird die Elektroversorgung verbessert. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme werden fünf neue Wohnungen durch Aufstockung des Dachgeschosses erstellt und voraussichtlich bis Ende 2018 bezugsfertig.

In Sachsenhausen wurde im Letzten Hasenpfad 1-7a und Ziegelhüttenweg 7 die Fassadensanierung auf der Hausrückseite, verbunden mit dem Abbruch der vorhandenen Balkonanlagen und der Errichtung neuer Balkonanlagen fertiggestellt.

Im Oktober 2017 begannen die Arbeiten für die haustechnische Modernisierung der Gebäude Wertheimer Str. 3, 5 und 7. Die Hausanschlüsse

und die Leitungen für die Elektroversorgung werden ertüchtigt, die Heizungsanlage erneuert und die zentrale Warmwasseraufbereitung für die Wohnungen hergestellt.

An der Fassade des Gebäudes Wertheimer Str. 3 wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Maßnahme wird geschäftsjahresübergreifend ausgeführt, in 2018 werden die Balkone erneuert und abschließend die Außenanlagen neu gestaltet. Neben Kfz-Abstellplätzen werden auch Fahrradabstellplätze geplant.

Ein hoher Anteil der Investitionen floss in die Einzelmodernisierung der Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 39 Wohnungen einzelsaniert. Die Wohnungen erhalten u.a. neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 2.838 T€ (2016: 2.314 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirken.

1. Modernisierung und Neubaumaßnahmen:

Richard-Breitenfeld-Str. 15	2.251.742 €
Bornheimer Landwehr 75-77 (Nachaktivierung)	151.917 €
Gagernstr. 39-43, Maximilianstr. 8 (DG-Aufstockung)	153.647 €
Ziegelhüttenweg/Letzter Hasenpfad (Balkonanbau)	280.903 €

2. Instandsetzung

Heizungssanierung	72.000 €
Aufzugssanierungen.	155.797 €
Sanierung Wertheimer Str.	81.057 €
Sanierung Ziegelhüttenweg/Letzter Hasenpfad	162.121 €
Treppenhaussanierungen	69.873 €

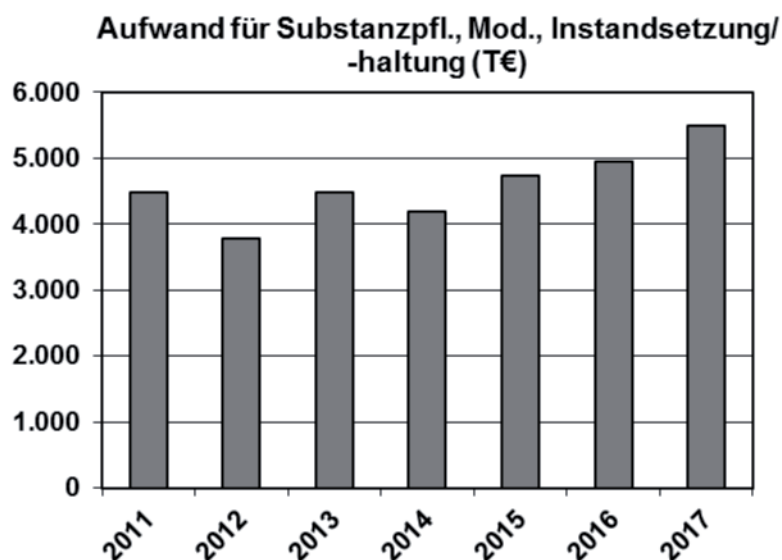
3. Einzelmodernisierungen 924.493 €

4. Laufende Instandhaltung 1.194.467 €

Summe: **5.498.017 €**

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 2.660 T€ (2016: 2.639 T€). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für

Modernisierung, Neubaumaßnahmen, Instandsetzung und Instandhaltung 5.498 T€ (2016: 4.953 T€) aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2018 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 5.606 T€ geplant.



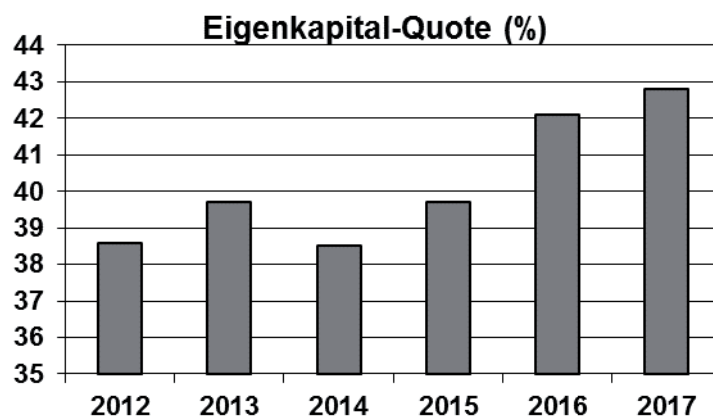
Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 1.275.334 € (2,54 %) erhöht. Die Modernisierungsmaßnahmen und der Neubau sind teilweise mit Fremdkapital finanziert.

Vermögens- Struktur	31.12.2016		31.12.2017	
	€	%	€	%
Anlagevermögen:	50.151.124	91,7	51.426.458	90,6
Umlaufvermögen:	4.518.362	8,3	5.332.615	9,4
Gesamtvermögen:	54.669.486	100	56.759.073	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	31.631.936	57,9	32.443.231	57,2
Reinvermögen	23.037.550	42,1	24.315.843	42,8
RV Jahresanfang	21.661.442		23.037.550	
RV-Zuwachs	1.376.108		1.278.293	

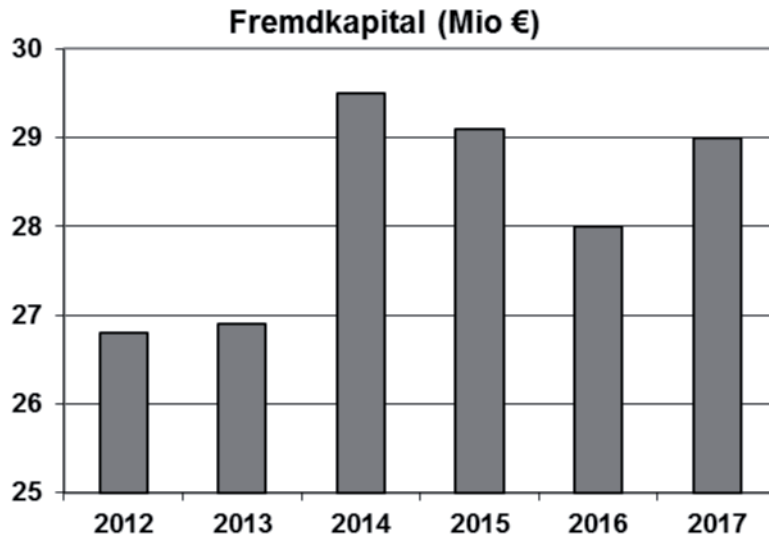
Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2017	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben:	6.435.463	11,8	6.501.609	11,4
Rücklagen:	16.602.087	30,3	17.814.233	31,4
Bilanzgewinn/-verlust:	0		0	
Eigenkapital:	23.037.550	42,1	24.315.843	42,8
Rückstellungen:	273.817	0,5	307.223	0,6
Verbindlichkeiten:	31.358.119	57,4	32.136.007	56,6
Gesamtkapital	54.669.486	100	56.759.073	100

Das Eigenkapital hat sich um 1.278.293 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,8 % (im Vorjahr 42,1 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um 778 T€ auf 32.136 T€ erhöht.



Finanzlage

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.071.010 € fortgesetzt. Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel von 2.000 T€ ausgezahlt. 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:

	2017 T€
Jahres-Cashflow	2.939,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.370,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.620,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	226,1
Veränderung des Finanzmittelfonds	976,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.887,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.863,9

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.370,8 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 226,1 T€ überstiegen im Geschäftsjahr 2017 den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 2.620,1 T€, so dass sich der Finanzmittelbestand um 976,8 T€ auf 2.863,9 T€ zum 31.12.2017 erhöhte. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.370,8 T€ reichte im Jahr 2017 aus, die planmäßigen Tilgungen von 1.071 T€ und die Zinszahlungen von 776,1 T€ zu decken.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	641,0	824,8
Verkauf von bebauten Grundstücken (Anlagevermögen)	292,0	366,7
Finanzergebnis	0,8	0,1
Mitgliederbetreuung	-56,3	-56,4
Ordentliches Ergebnis	877,5	1.135,2
Sonstiges Ergebnis	473,7	76,9
Ergebnis vor Steuern	1.351,2	1.212,1
Jahresüberschuss	1.351,2	1.212,1

Der Jahresüberschuss 2017 ist vor allem auf die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf eines Reiheneinfamilienhauses zurückzuführen.

Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.212.146 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 4,99 %. 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. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von 980 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Der BWV wird auch weiterhin

schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Am 31.12.2017 hat der BWV 2.496 (01.01.2017: 2.515) Mitglieder. Die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 387 Personen (16 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 445 Personen (18 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 73 Personen (3 %). Auf alle Mitglieder bezogen, beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben 2.547 € (2016: 2.507 €) 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 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, durch den Ausbau von Dachräumen oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten 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 sowie 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 31.12.2017

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01.01.2017 BIS 31.12.2017**

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA

	€	2017 €	2016 €
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		<u>8.193,22</u>	1.860,27
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.638.234,59		48.154.444,19
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	272.715,92		246.519,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.084,73		85.522,56
Anlagen im Bau	0,00	51.416.205,04	1.316.548,20
<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		51.426.458,26	50.151.124,08
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		<u>2.317.831,11</u>	2.422.609,60
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	105.980,88		129.551,23
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>44.893,60</u>	<u>150.874,48</u>	79.110,98
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.863.909,51</u>	<u>1.887.089,94</u>
		<u>56.759.073,36</u>	<u>54.669.485,83</u>

PASSIVA

	€	2017 €	2016 €
<hr/>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.523,10		128.079,54
der verbleibenden Mitglieder	6.358.190,84		6.305.849,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>17.895,38</u>	6.501.609,32	1.533,90
<hr/>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 121.215,00 i.V. € 135.118,00)	2.170.138,00		2.048.923,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.090.931,37 i.V. € 1.216.056,98)	14.644.095,34		13.553.163,97
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	17.814.233,34	1.000.000,00
<hr/>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.212.146,37		1.351.174,98
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.212.146,37</u>	<u>0,00</u>	<u>1.351.174,98</u>
Eigenkapital insgesamt		24.315.842,66	23.037.549,69
<hr/>			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	230.236,00		224.063,00
Sonstige Rückstellungen	<u>76.987,13</u>	307.223,13	49.753,98
<hr/>			
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.974.325,99		28.038.342,91
Erhaltene Anzahlungen	2.360.139,98		2.291.446,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.192,57		197.539,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.911,30		634.716,80
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 5.192,50, i.V. € 3.275,11)	<u>146.437,73</u>	32.136.007,57	<u>196.073,50</u>
		<u>56.759.073,36</u>	<u>54.669.485,83</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	€	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.868.634,58		9.542.654,55
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>68.804,71</u>	9.937.439,29	93.798,35
Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-104.778,49	145.070,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		69.673,74	33.604,41
Sonstige betriebliche Erträge		472.686,58	799.151,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.945.569,10		5.048.829,99
Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>23.257,27</u>	<u>4.968.826,37</u>	<u>39.151,50</u>
Rohergebnis		5.406.194,75	5.526.297,58
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	746.828,70		710.604,42
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 83.513,16 , i.V.€ 24.958,37)	<u>243.229,33</u>	990.058,03	171.656,98
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.726.843,81	1.695.984,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		440.422,23	480.963,10
Erträge aus Beteiligungen		37,75	258,00
Sonstige Zinserträge		55,66	554,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 6.173,00 i. V. € 14.810,92)		<u>782.235,01</u>	<u>871.167,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.466.729,08	1.596.734,60
Sonstige Steuern		<u>254.582,71</u>	<u>245.559,62</u>
Jahresüberschuss		1.212.146,37	1.351.174,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.212.146,37</u>	<u>1.351.174,98</u>
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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 Nutzungsdauer 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 (= 2,97 %) ergibt. (Im Vorjahr 3,35 %) Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 10.288 € 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. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Hausbewirtschaftung gebildet.

Verbindlichkeiten

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	66.401,80 €	8.986,71 €	0,00 €	0,00 €	75.388,51 €
Sachanlagen	88.060.658,65 €	3.014.816,53 €	275.160,19 €	0,00 €	90.800.314,99 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.539.542,49 €	586.467,22 €	19.904,67 €	3.568.290,59 €	89.674.395,63 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	391.720,45 €	46.100,28 €	0,00 €	0,00 €	437.820,73 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.677,71 €	130.506,64 €	255.255,52 €	0,00 €	343.928,83 €
Anlagen im Bau	1.316.548,20 €	2.251.742,39 €	0,00 €	-3.568.290,59 €	0,00 €
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 €
	88.129.120,45 €	3.023.803,24 €	275.160,19 €	0,00 €	90.877.763,50 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Buchwert per 31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.541,57 €	0,00 €	2.653,72 €	67.195,29 €	8.193,22 €
Sachanlagen	37.913.454,83 €	253.534,97 €	1.724.190,09 €	39.384.109,95 €	51.416.205,04 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.385.098,30 €	19.904,67 €	1.670.967,41 €	39.036.161,04 €	50.638.234,59 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	145.201,39 €	0,00 €	19.903,42 €	165.104,81 €	272.715,92 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.155,14 €	233.630,30 €	33.319,26 €	182.844,10 €	161.084,74 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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 €
	37.977.996,40 €	253.534,97 €	1.726.843,81 €	39.451.305,24 €	51.426.458,26 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.317.831,11 € ausgewiesen. Insgesamt haben sich die Forderungen aus Vermietung reduziert. 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 31.12.2017	davon > 1 Jahr	Restlaufzeit
Forderungen aus			
-Vermietung	105.981 €		0,00 €
-sonstige Vermögensgegenstände	44.894 €		0,00 €
Summe	150.875 €		0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.358.190,84 € (2016: 6.305.849,28 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2017	Zugang 2017	Stand am 31.12.2017
gesetzliche Rücklage	2.048.923,00 €	121.215,00 €	2.170.138,00 €
Bauerneuerungs-Rücklage	13.553.163,97 €	1.090.931,37 €	14.644.095,34 €
andere Ergebnisrücklage	1.000.000,00 €	0,00	1.000.000,00 €
Summe	16.602.086,97 €	1.212.146,37 €	17.814.233,34 €

Der Jahresüberschuss verzinst das eingesetzte Eigenkapital mit 4,99 %.

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	28.974.325,99 €	1.198.253,22 €	5.080.504,95 €	22.695.567,82 €	28.974.325,99 €
<i>Vorjahr</i>	<i>28.038.342,91 €</i>	<i>1.059.207,46 €</i>	<i>6.815.965,64 €</i>	<i>20.163.169,81 €</i>	<i>28.038.342,91 €</i>
erhaltene Anzahlungen	2.360.139,98 €	2.360.139,98 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.291.446,33 €</i>	<i>2.291.446,33 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.192,57 €	71.192,57 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>197.539,62 €</i>	<i>197.539,62 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.911,30 €	577.485,93 €	6.425,37 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>634.716,80 €</i>	<i>617.038,46 €</i>	<i>17.678,34 €</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	146.437,73 €	124.503,37 €	21.934,36 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>196.073,50 €</i>	<i>173.522,94 €</i>	<i>22.550,56 €</i>		
Gesamt	32.136.007,57 €	4.331.575,07 €	5.108.864,68 €	22.695.567,82 €	28.974.325,99 €
<i>Vorjahr</i>	<i>31.358.119,16 €</i>	<i>4.338.754,81 €</i>	<i>6.856.194,54 €</i>	<i>20.163.169,81 €</i>	<i>28.038.342,91 €</i>

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2017 um 325.980,03 € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Umsatzerlöse

Nettosollmieten:	7.436.376,07 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-45.663,77 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.488.571,51 €
Erlösschmälerungen Umlagen:	-15.180,63 €
Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen u.a.:	4.531,40 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	68.804,71 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen	69.673,74 €
----------------------------	-------------

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge a. Verkäufen des Anlagevermögens	382.000,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	205,11 €
Eintrittsgelder	4.840,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	33.751,50 €
weitere sonstige Erlöse	51.889,97 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauzinsen	116.609,63 €
Betriebs- und Heizkosten	2.116.557,62 €
Instandhaltungskosten	2.659.807,93 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	52.593,92 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	23.257,27 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich infolge der Anpassung der Vorstandsbezüge im Rahmen der Wiederbestellung, der Tarifänderung zum 01.07.2017 und einer Neueinstellung verändert. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EDV-Kosten	87.272,63 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	30.012,06 €
	Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	23.596,18 €
	Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	2.457,06 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	297.084,30 €
	Sonstige Steuern	Grundsteuer
	Kraftfahrzeugsteuer	895,65 €
	Umsatzsteuer frühere Jahre (Guthaben)	-730,10 €

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 12 Mitarbeiter und 1 Auszubildender 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 (bis 18.05.2017) Monika Dembinski (ab 22.06.2017) Dietger Blähr	Prüfungsausschuss Prüfungsausschuss Schriftführer und Bauausschuss

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 19 vermindert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 150. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2017	6.305.849,28 €
31.12.2017	6.358.190,84 €
Nettozugang	52.341,56 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.547 € (2016: 2.507 €). Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2017 hat sich um 24.286,75 € vermindert und beträgt 3.190.512,00 € (2016: 3.214.798,75 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2017	2.515	24.861
Verst. fr. Jahre	15	130
Kündigung fr. Jahre	1	14
Zugang 2017	56	937
Abgang 2017	59	643
31.12.2017	2.496	25.011
Zugang 2017		
Beitritte	56	645
Weitere Anteile		292
Abgang 2017		
Tod	32	309
Kündigung	21	182
Anteilskündigungen	--	80
Übertragung	6	72

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss von 1.212.146,37 €

- einen Betrag von 121.215,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 1.090.931,37 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Frankfurt am Main, 17.05.2018

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 2017 wurde nach unserer Mitgliederversammlung am 22. Juni 2017 eine konstituierende Aufsichtsratssitzung für den 17. August 2017 einberufen. Die beiden turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Edgar Dingeldein und Ulrike Guck wurden wieder gewählt. Für das ausgeschiedene Mitglied, Kai Schumacher, wurde Frau Monika Dembinski als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Sie übernahm dessen Aufgabe im Prüfungsausschuss. Ansonsten wurde die Geschäftsverteilung im Aufsichtsrat beibehalten.

Der Aufsichtsrat traf sich mit den Herren des Vorstands zu insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen, in denen er über den aktuellen Stand der Genossenschaft informiert wurde und die gemäß unserer Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst worden sind. Daneben hatten der Aufsichtsratsvorsitzende sowie seine Kollegen und Kolleginnen immer wieder die Gelegenheit, mit dem Vorstand über sich ergebende genossenschaftliche Angelegenheiten Gespräche zu führen.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2017 in der Zeit vom 16. bis 27. April 2018 durchgeführt. Die Prüfer stellten fest, dass sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben. Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie Lagebericht entsprachen den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen. Die Finanzen unserer Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Auch künftig ist die Zahlungsfähigkeit sichergestellt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Verbandsprüfung in seiner gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 17. Mai 2018 zustimmend

zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den beiden Vorstandsmitgliedern, die im vergangenen Jahr wiederum erfolgreich die Geschäfte unserer Genossenschaft geführt haben. Ebenso gilt unser Dank den beiden Abteilungsleitern der Verwaltung und der Technik, Frau Christiane Koch und Herrn Thorsten Haag, sowie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie waren motiviert und engagiert, so dass auch das Jahr 2017 nicht nur wirtschaftlich sondern zudem genossenschaftlich als überaus erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

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
Gagemstraße 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	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	4	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-Riedberg		
Kalbacher Hauptstr. 117-123	48	1987
Richard-Breitenfeld-Str. 15	14	2017
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:	1.393	