



Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

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	13
- Bericht zur Modernisierung und Instandhaltung	13
- Vermögens- und Kapitalstruktur	16
- Finanzlage	17
- Ertragslage	18
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	19
- Mitgliederentwicklung	19
- Personal und Organisation	20
- Finanzinstrumente	20
- Risikomanagement	20
- Chancen und Risiken, Ausblick	21
Bilanz zum 31.12.2018	24
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018	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

	2015	2016	2017	2018
Mitglieder	2.545	2.515	2.496	2.476
davon bis 18 Jahre	77	81	73	69
davon zwischen 65 und 75 Jahre	419	376	387	418
davon über 75 Jahre	375	426	445	415
Durchschnittsalter	54	54	55	55
Geschäftsanteile (Anzahl)	24.735	24.861	25.011	25.061
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)	6,3	6,3	6,4	6,4
je Mitglied (€/Mitglied)	2.467	2.507	2.547	2.578
Bestand Wohnungen	1.379	1.380	1.393	1.393
Wohnfläche m ²	97.220	97.287	98.321	98.289
Mitarbeiter	11	10	12	11
Auszubildende	1	2	1	1
Bilanzsumme (Mio €)	54,5	54,7	56,8	57,4
Eigenkapital (Mio €)	21,7	23,0	24,3	25,6
Eigenkapital (%)	39,7	42,1	42,8	44,6
Fremdkapital (Mio €) *)	29,1	28,0	29,0	28,3
Fremdkapital (%)	53,3	51,3	51,0	49,3
Je Mitglied (€)	11.427	11.148	11.608	11.443
Nutzungsgebühr (netto, kalt)				
Wohnungen (€/m ² , Monat)	5,80	5,91	5,99	6,26
gesamt (Mio €/Jahr)	6,76	6,90	7,09	7,40
Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	62,6	52,3	45,8	53,4
Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)	13,9	12,4	10,9	9,75
Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	12,6	14,9	15,1	16,13
Fluktuationsrate (%)	5,66	5,43	5,67	5,88

*) Die Kennzahl bezieht sich nur auf die Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“.

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>	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 28.06.2018
Denis Botincan <i>Kaufmännischer Angestellter</i>	Prüfungsausschuss, stellvertretender Schriftführer	gewählt bis 2021 ab 30.08.2018
Monika Dembinski <i>Krankenschwester</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis 2021

Vorstand

Martin Neckel	bestellt bis 2022
Matthias Henties	bestellt bis 2022

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2018

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr - und damit das neunte Jahr in Folge - um 1,5 % gestiegen. Obgleich die positive wirtschaftliche Entwicklung im Vergleich der letzten fünf Jahre an Schwung verloren hat, lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (+1,2 %).

Die Konsumausgaben stiegen in den privaten Haushalten um 1 %, in den öffentlichen Haushalten um 1,1 %. In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger als in den letzten drei Jahren aus. Investitionen in die Bautätigkeit stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %); in Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %. Im Außenhandel verzeichnet der Export einen Zuwachs von 2,4 %, etwas höher liegt der Zuwachs bei den Importen (+3,4 %). Der Staat kann für das abgelaufene Jahr einen Überschuss von 59,2 Mrd. Euro verbuchen (34,0 Mrd. Euro i. V.). Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34

Mio. in 2018). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnte negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Somit hat sich dadurch die Bevölkerung in Deutschland nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 %). Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung, zeigen die bisher verfügbaren Zahlen eine negative Entwicklung (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit einem Anteil von 10,6 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren). Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des

Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr). 73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro). Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen von rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7% jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. 2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch

340.000 - im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 % bzw. 76.700 insgesamt). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. 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 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700), zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.

Lage der Genossenschaft

Der Frankfurter Wohnungsmarkt boomt. Dazu tragen das weiterhin günstige Finanzierungsumfeld und der Bevölkerungszuwachs bei. Trotz des hohen Preisniveaus in allen Frankfurter Lagen bleibt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ungebrochen. Allerdings spiegeln sich die steigenden Grundstückspreise in der enormen Verteuerung der Wohnungen wider. Auch der hohe Anteil hochpreisiger Objekte trug maßgeblich zu dem erheblichen Preisauftrieb bei. Das sinkende Angebot bei Bestands- und Sozialwohnungen in allen Wohnlagen und

Baualtersklassen findet Ausdruck in hohen Verteuerungsraten. Ein fehlendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen und deutlich gestiegene Mieten kurbeln die Nachfrage bei erwartet starkem Einwohnerzuwachs zusätzlich an. Die größten Angebotslücken sind bei Wohnungen in guten Wohnlagen sowie bei familiengerechten Einheiten im unteren und mittleren Preissegment auszumachen. Hier wurde in den vergangenen Jahren zu wenig neu gebaut. Frankfurt zählt somit im kommenden Jahrzehnt zu den deutschen Wachstumsstandorten mit einem hohen zusätzlichen Wohnungsbedarf.

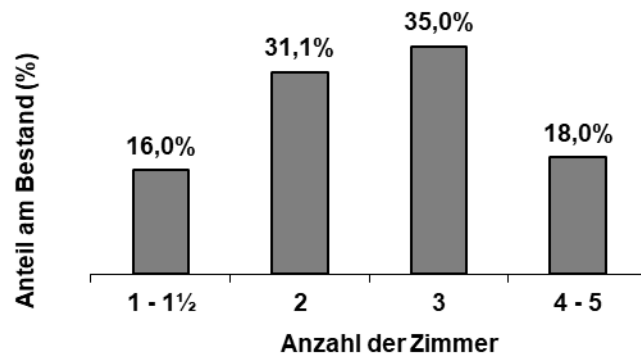
**Lage der Genossenschaft
Hausbewirtschaftung**

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2018 aus 1.393 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 109 Garagen und 300 Kfz-Abstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten der wirtschaftliche Zugang von 2 Wohnungen durch die Aufstockung des Wohngebäudes Gagerstraße/Maximilianstraße und der Abgang von zwei Einfamilienhäusern.

	Freifinanziert	preisgebunden	Insgesamt
Wohnungen	1.347 (97 %)	46 (3 %)	1.393
Häuser	170	5	175
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellpl.	300	0	300
Garagen	109	0	109

Die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wirkt sich auch auf die Genossenschaft aus. Viele Menschen bewerben sich um eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft. 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.

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße

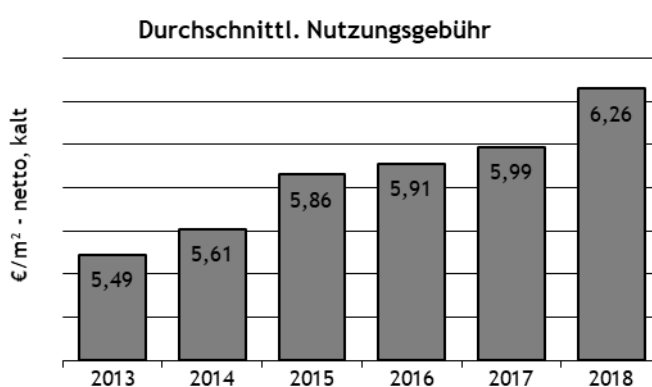


Im Geschäftsjahr 2018 wurden 82 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 5,88 % (2017: 5,67 %) des Bestandes. Hiervon wurden 36,58 % der Dauernutzungsverhältnisse aus Gründen des Alters beendet. Durch eine zielgerichtete Vergabestrategie und gegebenenfalls erforderliche bauliche Veränderungen unterstützt 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 im freifinanzierten Wohnungsbestand keine Leerstände, die nicht modernisierungsbedingt entstehen, zu verzeichnen hat.

Fluktuationsstatistik	2017	2018
Mitglied verstorben	24	16
altersbedingter Umzug	10	14
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	20	20
technischer Ausstattung, Grundriss	0	0
Wohnumfeld, Infrastruktur	0	3
gesundheitliche, altersbedingte Gründe	3	0
Umzug vom BWV wegen:		
- Wohnungsgröße	2	0
- aus beruflichen Gründen	6	9
- Wohnumfeld, Infrastruktur	1	1
- Eigentumserwerb	0	0
Keine Angabe zu den Gründen	13	16
Zwangsräumung		
Kündigung durch BWV	0	3

Neuvergabe nach Wohnungsgrößen		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	20	18
2-Zimmer-Wohnung	34	21
3-Zimmer-Wohnung	33	22
4-Zimmer-Wohnung und größer	12	11

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 6,26 €/m² – netto, kalt – und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 10.081.372,48 € (2017: 9.868.634,58 €) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 344.934,93 € auf 7.781.311,00 € (2017: 7.436.376,07 €) erhöht.

Erlösschmälerungen ergaben sich hauptsächlich modernisierungsbedingt durch Einzelmodernisierungen nach Mieterwechsel.

Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Bei der Planung der Instandhaltung stehen wohnqualitätsverbessernde Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Modernisierungsmaßnahmen zur Standardverbesserung im energetischen Bereich im Fokus, um einerseits den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden und andererseits die Vermietbarkeit des Bestandes langfristig zu sichern.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden noch Restarbeiten (Fertigstellung der Außenanlagen) in der Richard-Breitenfeld-Str. 15 durchgeführt.

Im Dezember 2018 wurde die Gebäudeaufstockung Gagernstr. 39-43/Maximilianstr. 8 weitgehend fertiggestellt. Alle Wohnungen der Liegenschaft wurden von einer dezentralen Warmwasserversorgung umgestellt und an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Zudem wurde die Elektroversorgung verbessert. Von den im Rahmen der Gesamtmaßnahme erstellten fünf neuen Wohnungen wurden zwei im Dezember von ihren künftigen Bewohnern bezogen; die verbleibenden drei Wohnungen sind am 01.02.2019 übergeben worden. In 2019 werden Abdichtungsarbeiten an den Kelleraußenwänden durchgeführt und die Treppenhäuser saniert. In dem rückwärtigen Gartenbereich wird eine Regenwasserzisterne eingebracht, und im Anschluss daran werden die Außenanlagen wieder hergestellt.

Die im Oktober 2017 begonnenen Arbeiten für die haustechnische Modernisierung der Gebäude Wertheimer Str. 3, 5 und 7 wurden im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellt. Dabei wurden Hausanschlüsse und die Leitungen für die Elektroversorgung ertüchtigt, die Heizungsanlage erneuert und die zentrale Warmwasseraufbereitung für die Wohnungen hergestellt. Auf die Fassade des Gebäudes Wertheimer Str. 3 wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, die Balkone erneuert und anschließend die Außenanlagen neu gestaltet. Dabei wurden auch die Kfz- und Fahrradabstellplätze neu geordnet, so dass ein zusätzlicher Kfz-Abstellplatz entstanden ist.

Im Frühjahr 2018 wurde mit der Gebäudesanierung der Ravensteinstr. 3-11 begonnen und zunächst ein Wärmedämmverbundsystem auf die rückseitige Fassade aufgebracht. Im Oktober erfolgte dann die Dämmung der Gebäudevorderseite.

In Kalbach wird durch Überbauung eines vorhandenen Parkdecks der Wohnanlage Kalbacher Hauptstr. 117-123 ein Neubau mit voraussichtlich 14 Wohnungen entstehen. In 2018 erfolgte hierzu die planerische Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main. Die Baugenehmigung wurde Anfang 2019 erteilt. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2019 begonnen und mit der Bezugsfertigstellung im Sommer 2020 gerechnet.

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurden ein weiterer Aufzug erneuert, Heizungsanlagen in der Reichsforststr., der Mühlheimer Str. und Niederurseler Landstr. erneuert bzw. modernisiert. Darüber hinaus wurden die Wohnungen in dem Gebäude Parlamentsplatz 2b von einer gasbefeuerten dezentralen Warmwasserversorgung auf Elektrodurchlauferhitzer umgerüstet und das Gebäude insgesamt hinsichtlich der Elektroversorgung ertüchtigt. Das Treppenhaus wurde nach Abschluss der Arbeiten saniert.

Ein hoher Anteil der Investitionen floss in die Einzelmodernisierung der Bestandswohnungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 41 Wohnungen modernisiert. Die Wohnungen erhalten u.a. neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 2.794 T€ (2017: 2.838 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirken.

1. Modernisierung und Neubaumaßnahmen:

Richard-Breitenfeld-Str. 15 (Restkosten Neubau)	254.039 €
Kalbacher Hauptstr. 125 (Anlagen im Bau)	131.046 €
Gagernstr. 39-43, Maximilianstr. 8 (Aufstockung)	1.773.126 €
Ravensteinstr. 3-11	495.455 €
Wertheimer Str. 5+7 (Balkonanbau)	98.168 €
Gebäudeaufstockungen (Bauvorbereitung)	42.618 €

2. Instandsetzung

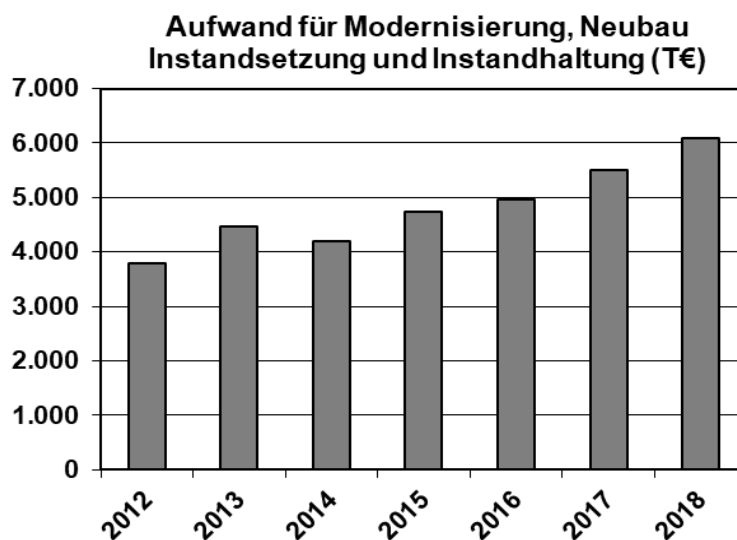
Heizungssanierung	254.622 €
Aufzugssanierungen	59.488 €
Sanierung Wertheimer Str.	259.458 €
Parlamentsplatz 2b (Umrüstg. WW-Versorgung)	349.124 €
Sandsteinsanierung Kurfürstenkarree	287.374 €
Treppenhaussanierungen	140.340 €

3. Einzelmodernisierungen 1.106.302 €

4. Laufende Instandhaltung 926.051 €

Summe: **6.177.211 €**

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 3.383 T€ (2017: 2.660 T€). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubaumaßnahmen, Instandsetzung und Instandhaltung 6.177 T€ (2017: 5.498 T€) aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2019 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 6.833 T€ geplant.



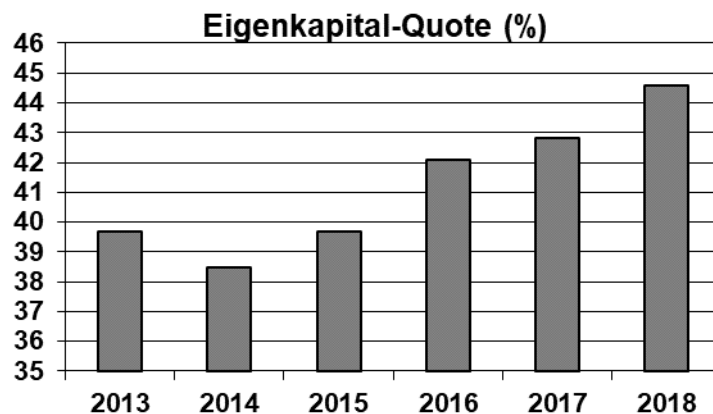
Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 1.028.159 € (2,0 %) erhöht. Die Gebäudeaufstockung ist teilweise mit Fremdkapital finanziert.

Vermögens- Struktur	31.12.2017		31.12.2018	
	€	%	€	%
Anlagevermögen:	51.426.458	90,6	52.454.617	91,3
Umlaufvermögen:	5.332.615	9,4	4.969.517	8,7
Gesamtvermögen:	56.759.073	100	57.424.134	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	32.443.231	57,2	31.828.091	55,4
Reinvermögen	24.315.843	42,8	25.596.043	44,6
RV Jahresanfang	23.037.550		24.315.843	
RV-Zuwachs	1.278.293		1.280.200	

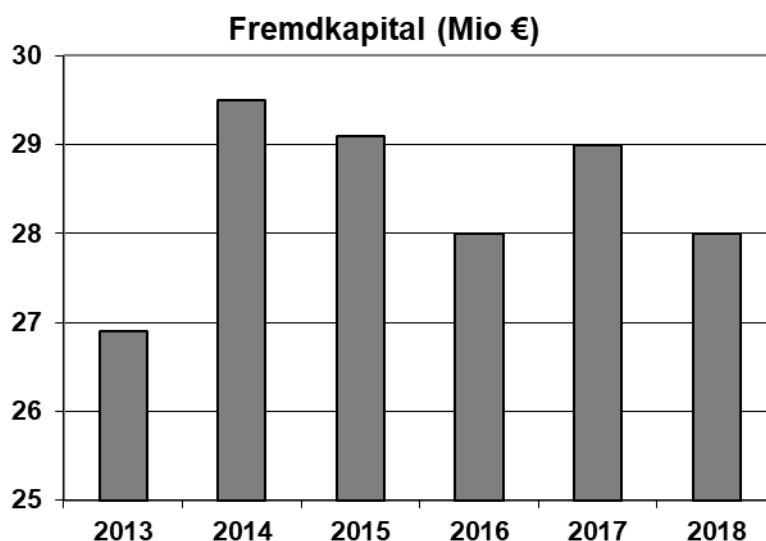
Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2018	
	€	%		%
Geschäftsguthaben:	6.501.609	11,4	6.511.369	11,3
Rücklagen:	17.814.233	31,4	19.084.674	33,3
Bilanzgewinn/-verlust:	0		0	
Eigenkapital:	24.315.843	42,8	25.596.043	44,6
Rückstellungen:	307.223	0,6	370.332	0,6
Verbindlichkeiten:	32.136.007	56,6	31.457.760	54,8
Gesamtkapital	56.759.073	100	57.424.134	100

Das Eigenkapital hat sich um 1.280.200 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,6 % (im Vorjahr 42,8 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um 678 T€ auf 31.458 T€ reduziert.



Finanzlage

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.193.201 € und außerplanmäßig durch die vorzeitige Rückzahlung zweier Darlehensverpflichtungen von zusammen 949.673 € fortgesetzt. Ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau wurde umfinanziert. Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel von 1.500 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:

	2018 T€
Jahres-Cashflow	3.100,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.006,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.957,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.354,6
Veränderung des Finanzmittelfonds	-305,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.863,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.558,3

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.006,8 T€ reichte im Geschäftsjahr 2018 nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 1.957,8 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.354,6 T€ zu decken, so dass sich der Finanzmittelbestand um 305,6 T€ auf 2.558 T€ zum 31.12.2018 verminderte. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.006,8 T€ reichte im Jahr 2018 aus, die planmäßigen Tilgungen von 1.193,2 T€ und die Zinszahlungen von 721,5 T€ zu decken.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	824,8	238,7
Verkauf von bebauten Grundstücken (Anlagevermögen)	366,7	884,8
Finanzergebnis	0,1	0,1
Mitgliederbetreuung	-56,4	-59,3
Ordentliches Ergebnis	1.135,2	1.064,3
Sonstiges Ergebnis	76,9	206,1
Ergebnis vor Steuern	1.212,1	1.270,4
Jahresüberschuss	1.212,1	1.270,4

Der Jahresüberschuss 2018 ist vor allem auf die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf von zwei Reiheneinfamilienhäusern zurückzuführen.

Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.270.441 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 4,96 %. Der BWV wird weiterhin die Überschüsse aus dem Jahresergebnis in den Wohnungsbestand reinvestieren, um die Gebäude und Wohnungen sowohl energetisch als auch substanziell modern und attraktiv zu halten. Aus diesen Gründen haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, den Jahresüberschuss vollständig der ErgebnISRücklage zuzuführen. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von 728 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 2018 im Vergleich zum

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

Am 31.12.2018 hat der BWV 2.476 (01.01.2018: 2.496) Mitglieder. Die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 418 Personen (17 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 415 Personen (17 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 69 Personen (3 %). Auf alle Mitglieder bezogen, beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben 2.578 € (2017: 2.547 €) je Mitglied.

Personal und Organisation

Die erfolgreiche Erfüllung wohnungswirtschaftlicher Aufgaben und Ziele erfordert die kontinuierliche Weiterentwicklung und Weiterbildung der Mitarbeiter. 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 zweiten Ausbildungsjahr. Zwei Mitarbeiterinnen absolvieren eine Fortbildung zur Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft.

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

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 schöpft die Genossenschaft alle Möglichkeiten aus, 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 31.12.2018

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018**

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	€	2018 €	2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.534,85	8.193,22
<hr/>			
Sachanlagen			
<hr/>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.481.274,89		50.638.234,59
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	254.162,41		272.715,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.751,16		161.084,73
Anlagen im Bau	131.046,34		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>42.618,00</u>	52.444.022,60	0,00
<hr/>			
Finanzanlagen			
<hr/>			
Beteiligungen	1.560,00		1.560,00
Andere Finanzanlagen	<u>500,00</u>	<u>2.060,00</u>	<u>500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		52.454.617,45	51.426.458,26
<hr/>			
Vorräte			
<hr/>			
Unfertige Leistungen		2.336.120,61	2.317.831,11
<hr/>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
<hr/>			
Forderungen aus Vermietung	52.290,15		105.980,88
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.764,68</u>	75.054,83	44.893,60
<hr/>			
Flüssige Mittel			
<hr/>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.558.341,26</u>	<u>2.863.909,51</u>
		<u>57.424.134,15</u>	<u>56.759.073,36</u>

PASSIVA

	€	2018 €	2017 €
Geschäftsguthaben			
<hr/>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.023,39		125.523,10
der verbleibenden Mitglieder	6.382.795,89		6.358.190,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>13.549,45</u>	6.511.368,73	17.895,38
Ergebnisrücklagen			
<hr/>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 127.045,00 i.V. € 121.215,00)	2.297.183,00		2.170.138,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.143.396,01 i.V. € 1.090.931,37)	15.787.491,35		14.644.095,34
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	19.084.674,35	1.000.000,00
Bilanzgewinn			
<hr/>			
Jahresüberschuss	1.270.441,01		1.212.146,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.270.441,01</u>	<u>0,00</u>	<u>1.212.146,37</u>
Eigenkapital insgesamt		25.596.043,08	24.315.842,66
Rückstellungen			
<hr/>			
Rückstellungen für Pensionen	210.353,00		230.236,00
Sonstige Rückstellungen	<u>159.978,52</u>	370.331,52	76.987,13
Verbindlichkeiten			
<hr/>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.331.875,33		28.974.325,99
Erhaltene Anzahlungen	2.536.970,24		2.360.139,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.494,26		71.192,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.342,24		583.911,30
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 4.850,26, i.V. € 5.192,50)	<u>138.077,48</u>	31.457.759,55	<u>146.437,73</u>
		<u>57.424.134,15</u>	<u>56.759.073,36</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	€	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.081.372,48		9.868.634,58
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>55.407,10</u>	10.136.779,58	68.804,71
Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.289,50	-104.778,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		92.543,54	69.673,74
Sonstige betriebliche Erträge		1.111.964,10	472.686,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.725.728,79		4.945.569,10
Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.213,12</u>	<u>5.737.941,91</u>	<u>23.257,27</u>
Rohergebnis		5.621.634,81	5.406.194,75
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	807.041,75		746.828,70
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 69.377,87 , i.V.€ 83.513,16)	<u>233.795,66</u>	1.040.837,41	<u>243.229,33</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.829.964,11	1.726.843,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.493,72	440.422,23
Erträge aus Beteiligungen		22,09	37,75
Sonstige Zinserträge		60,91	55,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 11.797,00 i. V. € 6.173,00)		<u>733.313,66</u>	<u>782.235,01</u>
Ergebnis nach Steuern		1.562.108,91	1.466.729,08
Sonstige Steuern		<u>291.667,90</u>	<u>254.582,71</u>
Jahresüberschuss		1.270.441,01	1.212.146,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.270.441,01</u>	<u>1.212.146,37</u>
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 Restnutzungsdaueremethode 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 bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren bei Photovoltaikanlagen und einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren bei einer E-Tankstelle.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode analog der amtlichen Abschreibungstabelle.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten zwischen 250,-- € 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 2018 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 6 Jahren (= 2,32 %) ergibt (im Vorjahr 2,97 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 8.604 € 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 wurden Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Hausbewirtschaftung und für Bauleistungen gebildet.

Verbindlichkeiten

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	75.388,51 €	3.654,61 €	0,00 €	0,00 €	79.043,12 €
Sachanlagen	90.800.314,99 €	2.860.869,66 €	85.580,02 €	0,00 €	93.575.604,63 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.674.395,63 €	2.620.788,00 €	57.311,53 €	0,00 €	92.237.872,10 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	437.820,73 €	3.847,60 €	0,00 €	0,00 €	441.668,33 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.928,83 €	62.569,72 €	28.268,49 €	0,00 €	378.230,06 €
Anlagen im Bau	0,00 €	131.046,34 €	0,00 €	0,00 €	131.046,34 €
Bauvorbereitung	0,00 €	42.618,00 €	0,00 €	0,00 €	42.618,00 €
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 €
	90.877.763,50 €	2.864.524,27 €	85.580,02 €	0,00 €	93.656.707,75 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Buchwert per 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	67.195,29 €	0,00 €	3.312,98 €	70.508,27 €	8.534,85 €
Sachanlagen	39.384.109,95 €	79.179,05 €	1.826.651,13 €	41.131.582,03 €	52.444.022,60 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.036.161,04 €	52.868,60 €	1.773.304,77 €	40.756.597,21 €	51.481.274,89 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	165.104,81 €	0,00 €	22.401,11 €	187.505,92 €	254.162,41 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.844,10 €	26.310,45 €	30.945,25 €	187.478,90 €	190.751,16 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	131.046,34 €
Bauvorbereitung					42.618,00 €
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 €
	39.451.305,24 €	79.179,05 €	1.829.964,11 €	41.202.090,30 €	52.454.617,45 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.336.120,61 € 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 31.12.2018	davon > 1 Jahr	Restlaufzeit
Forderungen aus			
-Vermietung	52.290 €		0,00 €
-sonstige Vermögens- gegenstände	22.765 €		0,00 €
Summe	75.055 €		0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.382.795,89 € (2017: 6.358.190,84 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2018	Zugang 2018	Stand am 31.12.2018
gesetzliche Rücklage	2.170.138,00 €	127.045,00 €	2.297.183,00 €
Bauerneuerungs- Rücklage	14.644.095,34 €	1.143.396,01 €	15.787.491,35 €
andere Ergebnis- rücklage	1.000.000,00 €	0,00	1.000.000,00
Summe	17.814.233,34 €	1.270.441,01 €	19.084.674,35 €

Der Jahresüberschuss verzinst das eingesetzte Eigenkapital mit 4,96 %.

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	28.331.875,33 €	1.269.279,67 €	5.376.498,77 €	21.686.096,89 €	28.331.875,33 €
<i>Vorjahr</i>	28.974.325,99 €	1.198.253,22 €	5.080.504,95 €	22.695.567,82 €	28.974.325,99 €
erhaltene Anzahlungen	2.536.970,24 €	2.536.970,24 €			
<i>Vorjahr</i>	2.360.139,98 €	2.360.139,98 €			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.494,26 €	43.494,26 €			
<i>Vorjahr</i>	71.192,57 €	71.192,57 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.342,24 €	373.252,55 €	34.089,69 €		
<i>Vorjahr</i>	583.911,30 €	577.485,93 €	6.425,37 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	138.077,48 €	117.147,43 €	20.930,05 €		
<i>Vorjahr</i>	146.437,73 €	124.503,37 €	21.934,36 €		
Gesamt	31.457.759,55 €	4.340.144,15 €	5.431.518,51 €	21.686.096,89 €	28.331.875,33 €
<i>Vorjahr</i>	<i>32.136.007,57 €</i>	<i>4.331.575,07 €</i>	<i>5.108.864,68 €</i>	<i>22.695.567,82 €</i>	<i>28.974.325,99 €</i>

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2018 um 212.737,90 € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Umsatzerlöse

Nettosollmieten:	7.781.311,00 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-63.952,48 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.374.783,59 €
Erlösschmälerungen Umlagen:	-15.989,89 €
Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen u.a.:	5.220,26 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	55.407,10 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen	92.543,54 €
----------------------------	-------------

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge a. Verkäufen des Anlagevermögens	902.043,07 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.158,67 €
Eintrittsgelder	3.740,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	55.534,64 €
weitere sonstige Erlöse	141.487,72 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauszinsen	116.811,48 €
Betriebs- und Heizkosten	2.149.981,59 €
Instandhaltungskosten	3.382.759,10 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	76.176,62 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	12.213,12 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich infolge der Tarifänderung zum 01.07.2018 und Umgruppierungen verändert. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EDV-Kosten	79.008,64 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	33.592,61 €
	Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	25.346,44 €
	Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	12.572,04 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	304.973,99 €
Sonstige Steuern	Grundsteuer	299.274,40 €
	Kraftfahrzeugsteuer	682,65 €
	Umsatzsteuer frühere Jahre (Guthaben)	-8.289,15 €

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 11 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	Prüfungsausschuss (bis 30.08.2018) Schriftführerin (ab 30.08.2018)
Astrid Romey	Bauausschuss
Denis Botincan (ab 28.06.2018)	Prüfungsausschuss und stellvertretender Schriftführer (ab 30.08.2018)
Monika Dembinski	Prüfungsausschuss
Dietger Blähr (bis 28.06.2018)	Schriftführer und Bauausschuss (bis 28.06.2018)

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 20 vermindert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 50. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2018	6.358.190,84 €
31.12.2018	6.382.795,89 €
Nettozugang	24.605,05 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.578 € (2017: 2.547 €). Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2018 hat sich um 25.565,65 € vermindert und beträgt 3.164.947,00 € (2017: 3.190.512,00 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2018	2.496	25.011
Verst. fr. Jahre	10	102
Zugang 2018	48	781
Abgang 2018	58	629
31.12.2018	2.476	25.061
Zugang 2018		
Beitritte	48	481
Weitere Anteile		300
Abgang 2018		
Tod	18	186
Kündigung	25	233
Ausschluss	3	31
Anteilskündigungen	--	55
Übertragung/Teilübertragung	12	124

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.

**sonstige finanzielle
Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2018 rd. 436 TEUR.

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 1.270.441,01 €

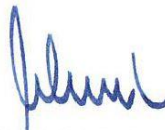
- einen Betrag von 127.045,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 1.143.396,01 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

Frankfurt am Main, 23.05.2019

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main

Der Vorstand


Martin Neckel


Matthias Henties

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die Geschäftsführung unserer Genossenschaft im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen überwacht.

In der letzten Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018 schieden Frau Monika Dembinski und Herr Dietger Blähr turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Dembinski wurde für drei weitere Jahre wiedergewählt; für den aus Altersgründen ausgeschiedenen Herrn Blähr wurde Herr Denis Botincan gewählt. Er übernahm in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 30. August 2018 die Aufgaben im Prüfungsausschuss und wurde stellvertretender Schriftführer. Frau Guck schied aus dem Prüfungsausschuss aus und ist die Schriftführerin unseres Gremiums. Die Geschäftsverteilung des Aufsichtsrates wurde ansonsten beibehalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates trafen sich mit den Mitgliedern des Vorstands zu insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen, in denen sie über den aktuellen Stand der Genossenschaft informiert wurden und die gemäß unserer Satzung notwendigen Beschlüsse fassten. Daneben hatten der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie seine Kolleginnen und Kollegen immer wieder Gelegenheit, mit dem Vorstand Gespräche über aktuelle genossenschaftliche Angelegenheiten zu führen.

Die gesetzliche Prüfung wurde unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2018 in der Zeit vom 23. April bis 03. Mai 2019 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. 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 eine Zahlungsfähigkeit sichergestellt.

In seiner gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 23. Mai 2019 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Verbandsprüfung zur Kenntnis

genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 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 Herren des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr 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, weshalb auch das Geschäftsjahr 2018 nicht nur wirtschaftlich, sondern zudem genossenschaftlich 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	1907
Martin-Luther-Straße 37-39	16	1902
Gagerstraße 39-43	32	1909 *
Maximilianstraße 8	2	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	1913 * 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 * 1930/1961
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 * 1914 * 1955
Reichsforststraße 5, 7, 9 Neuwiesenstraße 62	12	1925 1914
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	9	1926
Fontanestraße	8	1928
Stadtteil Kuhwald		
Friedrich-Naumann-Straße	2	1925
Gesamt:	1.393	

