



Bericht über das Geschäftsjahr 2019

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	8
- Umsatzerlöse	10
- Bericht zur Modernisierung und Instandhaltung	10
- Vermögens- und Kapitalstruktur	13
- Finanzlage	15
- Ertragslage	16
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	17
- Mitgliederentwicklung	17
- Personal und Organisation	17
- Finanzinstrumente	18
- Risikomanagement	18
- Chancen und Risiken, Ausblick	18
Bilanz zum 31.12.2019	22
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019	24
Anhang	25
Bericht des Aufsichtsrates	35

FIRMA, SITZ UND ZWECK DER GENOSSENSCHAFT

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

Der Firmensitz ist Frankfurt am Main.

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

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

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

- SELBSTHILFE
- SELBSTBESTIMMUNG
- SELBSTVERANTWORTUNG
- SELBSTVERWALTUNG

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

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

ÜBERBLICK

	2016	2017	2018	2019
Mitglieder	2.515	2.496	2.476	2.472
davon bis 18 Jahre	81	73	69	70
davon zwischen 65 und 75 Jahre	376	387	418	423
davon über 75 Jahre	426	445	415	430
Durchschnittsalter	54	55	55	56
Geschäftsanteile (Anzahl)	24.861	25.011	25.061	25.105
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)	6,3	6,4	6,4	6,4
je Mitglied (€/Mitglied)	2.507	2.547	2.578	2.586
Bestand Wohnungen	1.380	1.393	1.393	1.395
Wohnfläche m ²	97.287	98.321	98.289	98.421,46
Mitarbeiter	10	12	11	11
Auszubildende	2	1	1	1
Bilanzsumme (Mio €)	54,7	56,8	57,4	59,2
Eigenkapital (Mio €)	23,0	24,3	25,6	25,6
Eigenkapital (%)	42,1	42,8	44,6	45,4
Fremdkapital (Mio €) *)	28,0	29,0	28,3	29,1
Fremdkapital (%)	51,3	51,0	49,3	50,2
Je Mitglied (€)	11.148	11.608	11.443	11.754
Nutzungsgebühr (netto, kalt)				
Wohnungen (€/m ² , Monat)	5,91	5,99	6,26	6,45
gesamt (Mio €/Jahr)	6,90	7,09	7,40	7,61
Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%) **)	52,3	45,8	53,4	44,6
Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)	12,4	10,9	9,75	8,6
Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)	14,9	15,1	16,13	16,1
Fluktuationsrate (%)	5,43	5,67	5,88	3,29

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

**) ohne Neubau

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Peter Köhler <i>Oberstaatsanwalt a. D.</i>	Vorsitzender	gewählt bis 2022
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 2022
Denis Botincan <i>Kaufmännischer Angestellter</i>	Prüfungsausschuss, stellvertretender Schriftführer	gewählt bis 2021
Monika Dembinski <i>Krankenschwester</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis 2021

Vorstand

Martin Neckel	bestellt bis 2022
Matthias Henties	bestellt bis 2022

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2019

Lage der Genossenschaft

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist ein attraktiver Standort. Dazu tragen im Wesentlichen das hohe Pro-Kopf-Einkommen, die Kaufkraft und die Arbeitsplatzdichte, die in Frankfurt über dem Bundesdurchschnitt liegt, bei. Die Stadt Frankfurt profitiert von einem boomenden Arbeitsmarkt und verzeichnet erneut sowohl Einwohner- als auch Beschäftigungszuwächse. Daraus resultiert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt. Das zu knappe Angebot auf dem Wohnungsmarkt führt erneut zu steigenden Kauf- und Mietpreisen im Stadtgebiet. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen ist nach wie vor hoch.

Verglichen mit 2018 ist die Zahl der Baugenehmigungen in der Main Metropole um rund 10 % gestiegen. Insgesamt wurden im Jahr 2019 in Summe rund 1.300 Wohnungen weniger als 2018 gebaut. Das bestehende Angebot an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet reicht nicht aus, um die Nachfrage zu bedienen. Es wird somit in den kommenden Monaten auch mit weiteren Preissteigerungen im innerstädtischen Bezirk Frankfurt und in begehrten Wohnanlagen gerechnet.

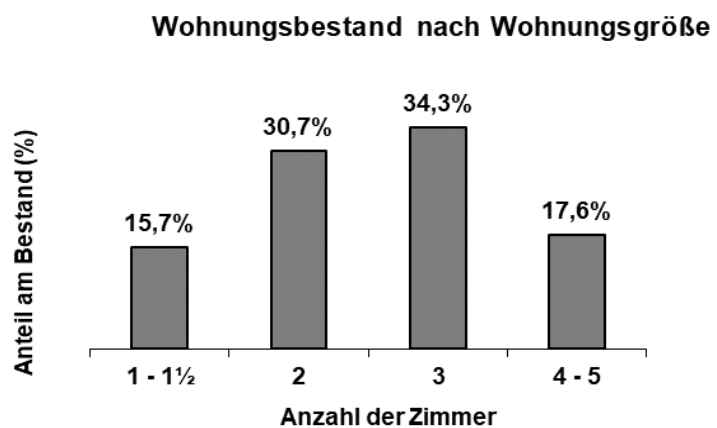
Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die COVID-19-Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind dabei Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

**Lage der Genossenschaft
Hausbewirtschaftung**

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2019 aus 1.395 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 109 Garagen und 300 Kfz-Abstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten der wirtschaftliche Zugang von 3 Wohnungen durch die Aufstockung des Wohngebäudes Gagerstraße/Maximilianstraße und der Abgang von einem Einfamilienhaus.

	Freifinanziert	preisgebunden	Insgesamt
Wohnungen	1.349 (97 %)	46 (3 %)	1.395
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.

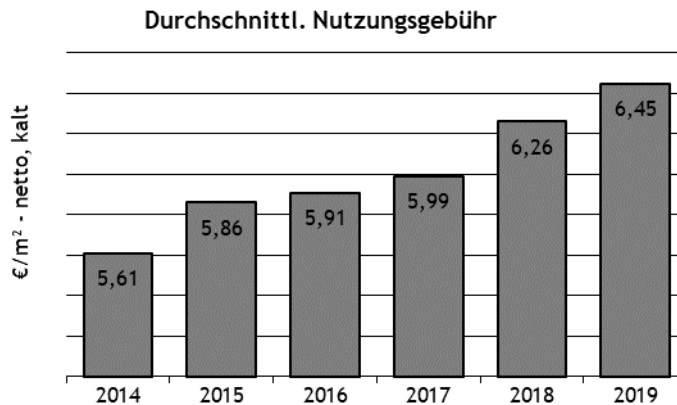


Im Geschäftsjahr 2019 wurden 45 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 3,23 % (2018: 5,88 %) des Bestandes. Hiervon wurden 45,65 % der Dauernutzungsverhältnisse aus Gründen des Alters beendet. Durch eine zielgerichtete Vergabestrategie und gegebenen-

falls 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	2018	2019
Mitglied verstorben	16	14
altersbedingter Umzug	14	7
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	20	6
technischer Ausstattung, Grundriss	0	0
Wohnumfeld, Infrastruktur	3	0
gesundheitliche, altersbedingte Gründe	0	3
Umzug vom BWV wegen:		
- Wohnungsgröße	0	0
- aus beruflichen Gründen	9	2
- Wohnumfeld, Infrastruktur	1	0
- Eigentumserwerb	0	2
Keine Angabe zu den Gründen	16	9
Zwangsräumung		
Kündigung durch BWV	3	2
Neuvergabe nach Wohnungsgrößen		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	18	21
2-Zimmer-Wohnung	21	14
3-Zimmer-Wohnung	22	12
4-Zimmer-Wohnung und größer	11	7

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 6,45 €/m² – netto, kalt - und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 10.210.339,22 € (2018: 10.081.372,48 €) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 163.301,02 € auf 7.944.612,02 € (2018: 7.781.311,00 €) 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 2019 wurden noch Restarbeiten der Aufstockungsmaßnahme in der Gagerstr. 39-43 sowie Maximilianstr. 8 durchgeführt. Im Wesentlichen waren das Abdichtungsarbeiten an den Kelleraußenwänden, Sanierung der Treppenhäuser sowie Wiederherstellung der Außenanlagen einschließlich des Anschlusses einer Regenwasserzisterne zur Bewässerung der Außenanlagen. Von den insgesamt 5 neuen Wohnungen wurden die letzten 3 Wohnungen am 01.02.2019 an die Mieter übergeben.

Im Lettigkautweg 34-40 sowie Wendelsweg 105 in Sachsenhausen wurde ab März 2019 und innerhalb des Geschäftsjahres 2019 eine

aufwendige Modernisierung der Haustechnik durchgeführt. Hierbei wurden die Elektrozähler und -zuleitungen bis zu den Unterverteilern in den Wohnungen auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Weiterhin wurden die dezentralen Gasleitungen und -kombithermen innerhalb der Wohnungen demontiert und durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung ersetzt. Abschließend wurden teilweise Wohnungseingangstüren erneuert und die Treppenhäuser saniert.

In der Kalbacher Hauptstr. 125 wurde planmäßig im Mai 2019 mit den Bauarbeiten zur Errichtung des neuen Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen auf der bestehenden Tiefgarage begonnen. Innerhalb des Geschäftsjahres 2019 wurden die Rohbau-, Zimmermanns-, Dachdecker-, Fassaden- und Fensterarbeiten weitestgehend fertiggestellt. In 2020 werden die Innenausbauarbeiten fortgeführt, sodass das Bauvorhaben voraussichtlich gegen Ende Juli 2020 bezugsfertig sein wird.

Im Oktober 2018 waren die Fassadenarbeiten der Ravensteinstr. 3-11 bereits abgeschlossen. In 2019 wurden die Sanierungsarbeiten auf das Haus der Ravensteinstr. 1 erweitert und ab Juli 2019 das Dach vollständig neu eingedeckt und die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Im Nachgang wurden bis Dezember 2019 die Außenanlagen der Ravensteinstr. 1-11 aufwendig wiederhergestellt und der Vorgartenbereich durch Neupflanzungen aufgewertet. In 2020 ist eine haustechnische Modernisierung der Häuser Ravensteinstr. 7-11 vorgesehen.

Weitere umfangreiche Fassadensanierungen wurden ab März 2019 in der Wittelsbacherallee 114-116 in Bornheim sowie ab Juli 2019 in der Mühlheimerstr. 16 in Fechenheim durchgeführt und innerhalb des Geschäftsjahres abgeschlossen.

Für die Liegenschaft Richard-Wagner-Str. 32-34/Nibelungenallee 10-20/Spohrstr. 53-57 im Nordend wurde die Machbarkeit einer umfangreichen Aufstockungsmaßnahme untersucht, bei der rd. 30 neue Wohnungen entstehen sollen. Im November 2019 hat die Bauaufsicht Frankfurt die Baugenehmigung zu diesem Vorhaben erteilt. Der

Baubeginn dieser Maßnahme ist in der 2. Jahreshälfte 2020 und die Fertigstellung voraussichtlich in 2022 geplant.

Aufgrund der Wohnungsknappheit wurden im Geschäftsjahr 2019 mehrere Liegenschaften auf die Möglichkeit des Ausbaus vorhandener Mansarden/Abstellkammern zu Wohnraum untersucht und entsprechende Bauanträge gestellt. In der Reichsforststr. wurden sodann Mansardenräume einer Wohnung zugeschlagen. In der Wertheimerstr. wurde mit dem Ausbau der Mansarden zu einer neuen Wohnung begonnen, die Anfang 2020 bezugsfertig sein soll. Weitere Ausbauten im Letzten Hasenpfad und Lettigkautweg werden im nächsten Geschäftsjahr durchgeführt.

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurden Heizungsanlagen in der Wittelsbacherallee, Bornheimer Landwehr und Neuwiesenstr. erneuert bzw. modernisiert.

Ein hoher Anteil der Investitionen floss in die Einzelmodernisierung der Bestandswohnungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 26 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit modernisiert. Die Wohnungen erhalten u.a. neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 3.226 T€ (2018: 2.794 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirken.

1. Modernisierung und Neubaumaßnahmen:

Gagernstr. 39-43, Maximilianstr. 8 (Restkosten)	552.222 €
Gebäudesanierung Ravensteinstr. 3-11	414.770 €
Wertheimer Str. 5 (Mansardenausbau)	97.643 €
Kalbacher Hauptstr. 125 (Anlagen im Bau)	2.019.816 €
Mansardenausbauten	18.157 €
Gebäudeaufstockungen (Bauvorbereitung)	123.257 €

2. Instandsetzung

Heizungssanierung	41.793 €
Fassadensanierungen	231.984 €
Geb.sanierung Mühlheimer Str.	215.761 €
Baumpflege und Außenanlagen	51.646 €
Kanalsanierung	41.406 €
Büroumbau	82.438 €
Treppenhaussanierungen	58.114 €

3. Einzelmodernisierungen

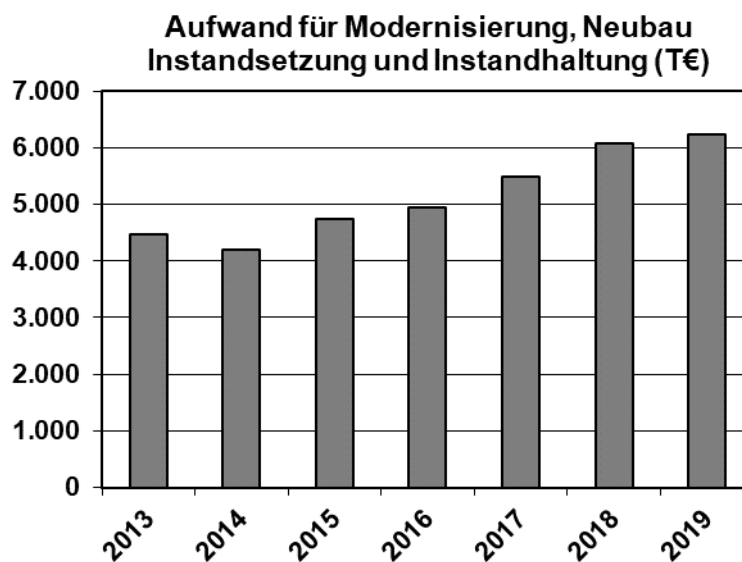
771.129 €

4. Laufende Instandhaltung

1.521.838 €

Summe: **6.241.974 €**

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 3.016 T€ (2018: 3.383 T€). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubaumaßnahmen, Instandsetzung und Instandhaltung 6.242 T€ (2018: 6.177 T€) aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2020 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 6.690 T€ geplant.

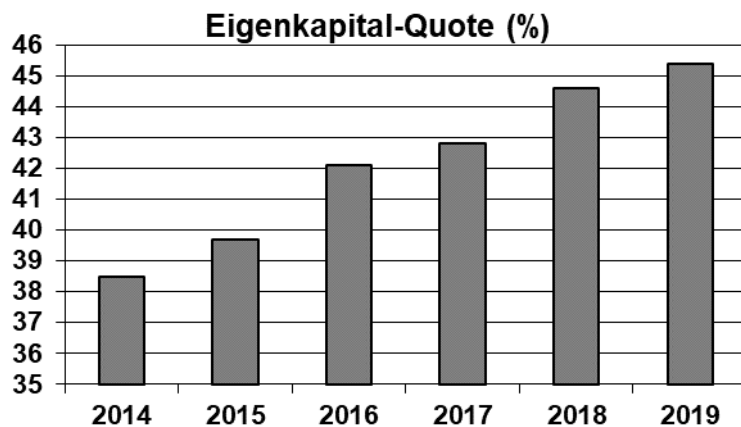


Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 1.441.144 € (2,75 %) erhöht. Das Neubauvorhaben in der Kalbacher Hauptsraße ist teilweise mit Fremdkapital finanziert.

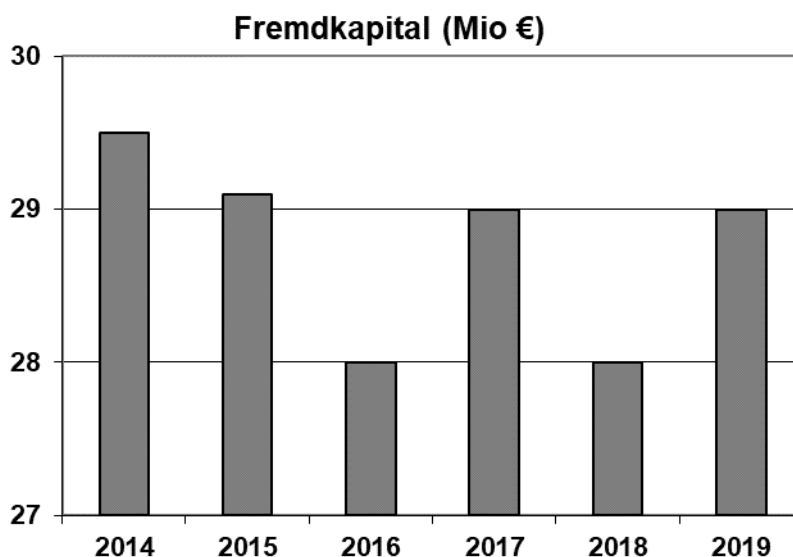
Vermögens- Struktur	31.12.2018		31.12.2019	
	€	%	€	%
Anlagevermögen:	52.454.617	91,3	53.895.762	91,0
Umlaufvermögen:	4.969.517	8,7	5.322.825	9,0
Gesamtvermögen:	57.424.134	100	59.218.587	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	31.828.091	55,4	32.331.248	54,6
Reinvermögen	25.596.043	44,6	26.887.339	45,4
RV Jahresanfang	24.315.843		25.596.043	
RV-Zuwachs	1.280.200		1.291.296	
Kapitalstruktur	31.12.2018	31.12.2019		
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben:	6.511.369	11,3	6.514.116	11,0
Rücklagen:	19.084.674	33,3	20.373.223	34,4
Bilanzgewinn/-verlust:	0		0	
Eigenkapital:	25.596.043	44,6	26.887.339	45,4
Rückstellungen:	370.332	0,6	341.181	0,6
Verbindlichkeiten:	31.457.760	54,8	31.990.068	54,0
Gesamtkapital	57.424.134	100	59.218.587	100

Das Eigenkapital hat sich um 1.291.296 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,4 % (im Vorjahr 44,6 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um 532 T€ auf 31.990 T€ erhöht.



Finanzlage

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.275.923 € fortgesetzt. Ein Darlehen der Frankfurter Volksbank wurde nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindung prolongiert. 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:

	2019 T€
Jahres-Cashflow	<u>3.170,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.119,3</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.913,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	44,8
Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>250,9</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.558,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>2.809,2</u></u>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.119,3 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 44,8 T€ überstiegen im Geschäftsjahr 2019 den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 2.913,2 T€, so dass sich der Finanzmittelbestand um 250,9 T€ auf 2.809,2 T€ zum 31.12.2019 erhöhte. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.119,3 T€ reichte im Jahr 2019 aus, die planmäßigen Tilgungen von 1.275,9 T€ und die Zinszahlungen von 682,1 T€ zu decken.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2019 T€
Hausbewirtschaftung	<u>238,7</u>	<u>823,6</u>
Verkauf von bebauten Grundstücken (Anlagevermögen)	884,8	394,4
Finanzergebnis	0,1	0,1
Mitgliederbetreuung	-59,3	-58,7
Ordentliches Ergebnis	<u>1.064,3</u>	<u>1.159,4</u>
Sonstiges Ergebnis	206,1	129,1
Ergebnis vor Steuern	<u><u>1.270,4</u></u>	<u><u>1.288,5</u></u>

Jahresüberschuss	<u>1.270,4</u>	<u>1.288,5</u>
------------------	----------------	----------------

Der Jahresüberschuss 2019 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 1.288.549 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 4,79 %. Der BWV wird weiterhin die Überschüsse aus dem Jahresergebnis in den Wohnungsbestand reinvestieren, um die Gebäude und Wohnungen sowohl energetisch als auch substanzuell modern und attraktiv zu halten. Aus diesen Gründen haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, den Jahresüberschuss vollständig der Ergebnisrücklage zuzuführen. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von 988 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 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Der BWV wird auch weiterhin schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Am 31.12.2019 hat der BWV 2.472 (01.01.2019: 2.476) verbleibende Mitglieder. Die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 423 Personen (17 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 433 Personen (18 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 70 Personen (3 %). Bezogen auf alle verbleibenden Mitglieder, beträgt das durchschnittliche verbleibende Geschäftsguthaben 2.589 € (2018: 2.578 €) je Mitglied.

Personal und Organisation

Die allgemeine Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich insofern verschlechtert, als es zunehmend schwieriger wird, qualifiziertes Fachpersonal zu gewinnen. Um weiterhin eine erfolgreiche Erfüllung wohnungswirtschaftlicher Aufgaben und gesteckter Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, die Mitarbeiter/Innen kontinuierlich an Weiterbildungsmaßnahmen teilnehmen zu lassen. Der BWV unterstützt und fördert seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der beruflichen Weiterbildung und engagiert sich im Rahmen der Berufsausbildung. Im Berichtszeitraum beschäftigt der BWV einen Auszubildenden im dritten Ausbildungsjahr. Es wird auch weiterhin ausgebildet; mit dem Ausbildungsjahr 2020/2021 beginnt für einen jungen Mann seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann beim BWV.

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, Kosten-

einsparungspotentiale, 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. Auch für die kommenden Jahre sind neue Bauvorhaben geplant, um bezahlbaren 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.

Auch unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen durch die Ausbreitung des Corona-Virus kann festgestellt werden, dass gegenwärtig für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bestandsgefährdend beeinflussen. Aufgrund der Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft geeignete Maßnahmen bereits eingeleitet und geplant, die positiv auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingeschätzt werden.

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 31.12.2019

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019**

BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	€	2019 €	2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.304,64	8.534,85
<hr/>			
Sachanlagen			
<hr/>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.746.325,14		51.481.274,89
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	231.761,30		254.162,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.021,06		190.751,16
Anlagen im Bau	2.150.862,53		131.046,34
Bauvorbereitungskosten	<u>163.257,38</u>	53.888.397,21	42.618,00
<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		53.895.761,85	52.454.617,45
<hr/>			
Vorräte			
<hr/>			
Unfertige Leistungen		2.433.463,23	2.336.120,61
<hr/>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
<hr/>			
Forderungen aus Vermietung	39.264,27		52.290,15
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>40.928,93</u>	80.193,20	22.764,68
<hr/>			
Flüssige Mittel			
<hr/>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.809.168,81</u>	<u>2.558.341,26</u>
		<u>59.218.587,09</u>	<u>57.424.134,15</u>

PASSIVA

	€	2019 €	2018 €
Geschäftsguthaben			
<hr/>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.038,25		115.023,39
der verbleibenden Mitglieder	6.392.437,80		6.382.795,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>17.639,85</u>	6.514.115,90	<u>13.549,45</u>
Ergebnisrücklagen			
<hr/>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 128.855,00 i.V. € 127.045,00)	2.426.038,00		2.297.183,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.159.693,79 i.V. € 1.143.396,01)	16.947.185,14		15.787.491,35
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	20.373.223,14	1.000.000,00
Bilanzgewinn			
<hr/>			
Jahresüberschuss	1.288.548,79		1.270.441,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.288.548,79</u>	<u>0,00</u>	<u>1.270.441,01</u>
Eigenkapital insgesamt		26.887.339,04	25.596.043,08
Rückstellungen			
<hr/>			
Rückstellungen für Pensionen	205.402,00		210.353,00
Sonstige Rückstellungen	<u>135.778,52</u>	341.180,52	159.978,52
Verbindlichkeiten			
<hr/>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.055.529,68		28.331.875,33
Erhaltene Anzahlungen	2.537.262,45		2.536.970,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.314,07		43.494,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.001,50		407.342,24
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 2.555,71, i.V. € 4.580,26)	<u>137.959,83</u>	31.990.067,53	<u>138.077,48</u>
		<u>59.218.587,09</u>	<u>57.424.134,15</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	€	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.210.339,22		10.081.372,48
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>63.293,66</u>	10.273.632,88	55.407,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.342,62	18.289,50
Andere aktivierte Eigenleistungen		106.753,19	92.543,54
Sonstige betriebliche Erträge		544.224,92	1.111.964,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.380.748,27		5.725.728,79
Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>13.287,55</u>	<u>5.394.035,82</u>	<u>12.213,12</u>
Rohergebnis		5.627.917,79	5.621.634,81
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	814.463,10		807.041,75
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 78.340,95, i.V.€ 69.377,87)	<u>247.566,42</u>	1.062.029,52	<u>233.795,66</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.881.957,65	1.829.964,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		425.752,03	455.493,72
Erträge aus Beteiligungen		22,09	22,09
Sonstige Zinserträge		143,83	60,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 8.340,00 i. V. € 11.797,00)		<u>690.426,04</u>	<u>733.313,66</u>
Ergebnis nach Steuern		1.567.918,47	1.562.108,91
Sonstige Steuern		<u>279.369,68</u>	<u>291.667,90</u>
Jahresüberschuss		1.288.548,79	1.270.441,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.288.548,79</u>	<u>1.270.441,01</u>
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bewertungsmethoden, Anlagevermögen, Herstellungskosten

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, d.h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Anschaffungskosten

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bei Anwendung der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Bei einer im Jahr 2009 erworbenen Bestandsimmobilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer gutachterlich festgestellten Nutzungs-

dauer von 35 Jahren.

- Bei umfassenden Modernisierungen werden die Kosten dieser Maßnahmen über eine Nutzungsdauer zwischen 20 und 40 Jahren abgeschrieben.
- Besondere Betriebseinrichtungen (BHKW) bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Technische Anlagen und Maschinen 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 (= 1,86 %) ergibt (im Vorjahr 2,32 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 6.750 € 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 gebildet.

Verbindlichkeiten

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.043,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79.043,12 €
Sachanlagen	93.575.604,63 €	3.323.755,80 €	58.034,10 €	0,00 €	96.841.326,33 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.237.872,10 €	1.082.792,27 €	19.904,69 €	0,00 €	93.300.759,68 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	441.668,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	441.668,33 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.230,06 €	97.889,96 €	35.511,41 €	0,00 €	440.608,61 €
Anlagen im Bau	131.046,34 €	2.019.816,19 €	0,00 €	0,00 €	2.150.862,53 €
Bauvorbereitung	42.618,00 €	123.257,38 €	2.618,00 €	0,00 €	163.257,38 €
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 €
	93.656.707,75 €	3.323.755,80 €	58.034,10 €	0,00 €	96.922.429,45 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert per 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.508,27 €	0,00 €	3.230,21 €	73.738,48 €	5.304,64 €
Sachanlagen	41.131.582,03 €	57.380,35 €	1.878.727,44 €	42.952.929,12 €	53.888.397,21 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.756.597,21 €	19.904,69 €	1.817.742,02 €	42.554.434,54 €	50.746.325,14 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	187.505,92 €	0,00 €	22.401,11 €	209.907,03 €	231.761,30 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.478,90 €	34.857,66 €	35.966,31 €	188.587,55 €	252.021,06 €
Bauvorbereitung	0,00 €	2.618,00 €	2.618,00 €	0,00 €	2.150.862,53 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	163.257,38 €
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 €
	41.202.090,30 €	57.380,35 €	1.881.957,65 €	43.026.667,60 €	53.895.761,85 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.433.463,23 € 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 31.12.2019	davon > 1 Jahr	Restlaufzeit
Forderungen aus			
-Vermietung	39.264 €		0,00 €
-sonstige Vermögens- gegenstände	40.929 €		0,00 €
Summe	80.193 €		0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.392.437,80 € (2018: 6.382.795,89 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2019	Zugang 2019	Stand am 31.12.2019
gesetzliche Rücklage	2.297.183,00 €	128.855,00 €	2.426.038,00 €
Bauerneuerungs- Rücklage	15.787.491,35 €	1.159.693,79 €	16.947.185,14 €
andere Ergebnis- rücklage	1.000.000,00 €	0,00	1.000.000,00
Summe	19.084.674,35 €	1.288.548,79 €	20.373.223,14 €

Der Jahresüberschuss verzinst das eingesetzte Eigenkapital mit 4,79 %.

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	29.055.529,68 €	1.269.568,75 €	7.446.260,48 €	20.339.700,45 €	29.055.529,68 €
<i>Vorjahr</i>	28.331.875,33 €	1.269.279,67 €	5.376.498,77 €	21.686.096,89 €	28.331.875,33 €
erhaltene Anzahlungen	2.537.262,45 €	2.537.262,45 €			
<i>Vorjahr</i>	2.536.970,24 €	2.536.970,24 €			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.314,07 €	46.314,07 €			
<i>Vorjahr</i>	43.494,26 €	43.494,26 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.001,50 €	194.842,04 €	18.159,46 €		
<i>Vorjahr</i>	407.342,24 €	373.252,55 €	34.089,69 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	137.959,83 €	117.438,52 €	20.521,31 €		
<i>Vorjahr</i>	138.077,48 €	117.147,43 €	20.930,05 €		
Gesamt	31.990.067,53 €	4.165.425,83 €	7.484.941,25 €	20.339.700,45 €	29.055.529,68 €
<i>Vorjahr</i>	<i>31.457.759,55 €</i>	<i>4.340.144,15 €</i>	<i>5.431.518,51 €</i>	<i>21.686.096,89 €</i>	<i>28.331.875,33 €</i>

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2019 um 128.966,74 € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Umsatzerlöse

Nettosollmieten:	7.944.612,02 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-49.615,66 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.327.697,14 €
Erlösschmälerungen Umlagen:	-25.804,04 €
Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen u.a.:	4.866,14 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	63.293,66 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen 106.753,19 €

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge a. Verkäufen des Anlagevermögens	410.261,00 €
Eintrittsgelder	3.740,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	42.630,05 €
weitere sonstige Erlöse	87.593,87 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauzinsen	113.246,64 €
Betriebs- und Heizkosten	2.196.191,82 €
Instandhaltungskosten	3.016.108,59 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	55.201,22 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	13.287,55 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich infolge der Tarifänderung zum 01.07.2019 und Umgruppierungen verändert. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EDV-Kosten	83.576,38 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	46.933,35 €
	Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	25.346,44 €
	Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	10.341,63 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	257.554,23 €
Sonstige Steuern	Grundsteuer	278.734,58 €
	Kraftfahrzeugsteuer	640,65 €
	Umsatzsteuer frühere Jahre (Guthaben)	-5,55 €

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Im Geschäftsjahr 2019 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	Schriftführerin
Astrid Romey	Bauausschuss
Denis Botincan	Prüfungsausschuss und stellvertretender Schriftführer
Monika Dembinski	Prüfungsausschuss

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 4 vermindert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 44. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2019	6.382.795,89 €
31.12.2019	6.392.437,80 €
Nettozugang	9.641,91 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.586 € (2018: 2.578 €). Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2019 hat sich um 5.113,00 € vermindert und beträgt 3.159.834,00 € (2018: 3.164.947,00 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2019	2.476	25.061
Verst. fr. Jahre	4	29
Zugang 2019	50	600
Abgang 2019	50	527
31.12.2019	2472	25.105
Zugang 2019		
Beitritte	50	420
Weitere Anteile		180
Abgang 2019		
Tod	25	225
Kündigung	18	180
Ausschluss	1	5
Anteilskündigungen	--	71
Übertragung/Teilübertragung	6	46

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 31.12.2019 rd. 1.046 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 Erstellung des Anhangs 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 1.288.548,79 €

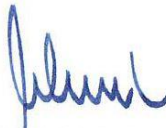
- einen Betrag von 128.855,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 1.159.693,79 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

Frankfurt am Main, 20.05.2020

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 26. Juni 2019 wurden Frau Astrid Romey und ich, die wir turnusgemäß ausgeschieden waren, für die nächsten drei Jahre als Mitglieder des Aufsichtsrates wiedergewählt. Die Geschäftsverteilung des Aufsichtsrates wurde beibehalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates trafen sich mit den Mitgliedern des Vorstands im März, Mai, Juni, August und Dezember 2019 zu insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen, in denen sie über den aktuellen Stand der Genossenschaft informiert wurden und die gemäß unserer Satzung notwendigen Beschlüsse fassten. Am 10. Januar 2019 fand eine Kassenprüfung statt, die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich am 05. April und am 25. Oktober 2019. 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 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. wurde unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2019 in der Zeit vom 03. bis 07. Februar und vom 20. bis 30. April 2020 durchgeführt. Die Prüfer kamen zu dem Ergebnis, dass Vorstand und 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 20. Mai 2020 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Verbandsprüfung zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresab-

schluss 2019 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 2019 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 Maximilianstraße 8	34 5	1909 * 1955 * 2018/2019 *
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	7	1928
Stadtteil Kuhwald		
Friedrich-Naumann-Straße	2	1925
Gesamt:	1.395	

