



## **Bericht über das Geschäftsjahr 2021**

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](mailto:briefkasten@bwv-frankfurt.de)

Internet: [www.bwv-frankfurt.de](http://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	14
- Ertragslage	15
- Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses	16
- Mitgliederentwicklung	16
- Personal und Organisation	16
- Finanzinstrumente	17
- Risikomanagement	17
- Chancen und Risiken, Ausblick	17
Bilanz zum 31.12.2021	20
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021	22
Anhang	23
Bericht des Aufsichtsrates	33

## **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 Geschäftguthabens, des Nutzungsentgeltes und der Betriebskosten sind Voraussetzungen für die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft.

## Überblick

	2018	2019	2020	2021
<b>Mitglieder</b>	2.476	2.472	2.458	2.478
davon bis 18 Jahre	69	70	66	93
davon über 65 Jahre	418	423	412	380
davon über 75 Jahre	415	430	447	450
<b>Durchschnittsalter</b>	55	56	56	56
<b>Geschäftsanteile (Anzahl)</b>	25.061	25.105	25.254	25.551
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio €)</b>	6,40	6,40	6,40	6,52
je Mitglied (€/Mitglied)	2.578	2.586	2.623	2.630
<b>Bestand Wohnungen</b>	1.393	1.395	1.411	1.416
Wohnfläche	98.289	98.421	99.590	99.956
<b>Mitarbeiter</b>	11	11	11	13
Auszubildende	1	1	1	1
<b>Bilanzsumme (Mio €)</b>	57,4	59,2	60,2	65,2
Eigenkapital (Mio €)	25,6	25,6	28,2	29,4
Eigenkapital (%)	44,6	45,4	46,9	45,1
Fremdkapital (Mio €) *)	28,30	29,1	28,5	32,2
Fremdkapital (%)	49,3	50,2	47,4	49,37
je Mitglied (€)	11.443	11.754	11.599	12.992
<b>Nutzungsgebühr (netto,kalt)</b>				
Wohnungen (€/m <sup>2</sup> , Monat)	6,26	6,45	6,47	6,71
gesamt (Mio €/Jahr)	7,4	7,61	7,7	8,4
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil an Nutzungsgebühr (%) **)</b>	53,4	44,6	42,05	41,79
<b>Zinsanteil an Nutzungsgebühr (%)</b>	9,75	8,6	8,25	7,13
<b>Tilgungsanteil an Nutzungsgebühr (%)</b>	16,13	16,1	17,93	17,58
<b>Fluktuationsrate (%)</b>	5,88	3,29	6,02	5,01

\*) Kennzahl bezieht sich nur auf die Bilanzposition „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 2023
Ulrike Guck <i>Sozialfachwirtin</i>	Schriftführerin	gewählt bis 2023
Astrid Romey <i>Dipl. Ing.</i>	Bauausschuss	gewählt bis 2022
Denis Botincan <i>Kaufmännischer Angestellter</i>	Prüfungsausschuss, stellvertretender Schriftführer	gewählt bis 2024
Monika Dembinski <i>Krankenschwester</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis 2024

### Vorstand

Martin Neckel		bestellt bis 2022
Matthias Henties		bestellt bis 2022

# LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2021

## Lage der Genossenschaft

Frankfurt ist und bleibt ein attraktiver Standort für Unternehmen und Menschen. Dazu tragen im Wesentlichen ein hohes Pro-Kopf-Einkommen, eine starke Kaufkraft und eine hohe Arbeitsplatzdichte bei. Der Wohnungsmarkt der Stadt Frankfurt am Main ist nach wie vor davon geprägt, dass eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien besteht. Durch die Corona-Pandemie im vergangenen Geschäftsjahr erlebte die Region einen deutlichen Konjunkturreinbruch. Die Genossenschaft hat sich in der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen. Es waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Wegen der ungebrochenen hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Immobilien konnten die Kaufpreise sowohl für Bauland als auch für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser weiterhin ansteigen. Die Mietpreise stabilisierten sich auf hohem Niveau. Nur für Neubauten und gehobene Wohnlagen stiegen die Mietpreise an. So liegen beispielsweise die durchschnittlichen Mietpreise im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen bei circa 13,50 € pro Quadratmeter/monatlich.

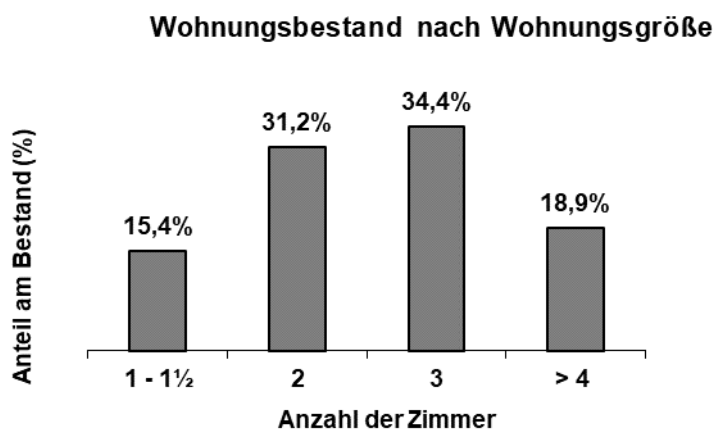
Für die weitere Entwicklung von Wohnraum im Stadtgebiet Frankfurt ist maßgebend, dass neue Bauflächen ausgewiesen werden. In den letzten Jahren verzeichnete der Frankfurter Immobilienmarkt Preissteigerungen von über 10 % pro Jahr. Allerdings war die Preisentwicklung für Grundstücke in den Jahren zuvor noch wesentlich höher, im Jahr 2018 waren sogar noch Wertsteigerungen von 30 % zu verzeichnen.

**Lage der Genossenschaft  
Hausbewirtschaftung**

Das Portfolio des BWV bestand am Ende des Geschäftsjahres 2021 aus 1.416 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 108 Garagen und 283 Kfz-Abstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten der wirtschaftliche Zugang durch Neubau von 4 Wohnungen in der Richard-Wagner-Str. 32-34. Eine Wohnung entstand durch Wohnungsteilung in der Ruprechtstraße 3.

	<b>Freifinanziert</b>	<b>preisgebunden</b>	<b>Insgesamt</b>
Wohnungen	1.370 (97 %)	46 (3 %)	1.416
Häuser	170	5	175
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellpl.	283	0	283
Garagen	108	0	108

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.



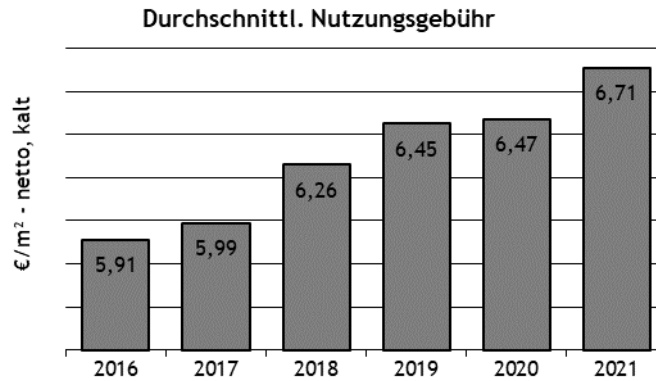
Im Geschäftsjahr 2021 wurden 71 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 5,01 % (2020: 6,02 %) des Bestandes. Hiervon wurden 22,5 % der Dauernutzungsverhältnisse aus Gründen des Alters



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.

<b>Fluktuationsstatistik</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Mitglied verstorben	21	12
altersbedingter Umzug	15	4
Umzug innerhalb des BWV wegen:		
Wohnungsgröße	26	20
technischer Ausstattung, Grundriss	3	1
Wohnumfeld, Infrastruktur	0	2
gesundheitliche, altersbedingte Gründe	0	3
Umzug vom BWV wegen:		
- Wohnungsgröße	0	11
- aus beruflichen Gründen	3	6
- Wohnumfeld, Infrastruktur	2	2
- Eigentumserwerb	4	1
Keine Angabe zu den Gründen	7	6
Zwangsräumung/ Kündigung durch BWV	4	3
<b>Neuvergabe nach Wohnungsgrößen</b>		
1-1 ½ -Zimmer-Wohnung	23	23
2-Zimmer-Wohnung	34	27
3-Zimmer-Wohnung	23	24
4-Zimmer-Wohnung und größer	14	7

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 6,71 €/m<sup>2</sup> – netto, kalt - und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.



### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 10.738.282,89 € (2020: 10.410.178,49 €) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 334.497,42 € auf 8.398.918,01 € (2020: 8.064.420,59 €) erhöht. Erlösschmälerungen ergaben sich hauptsächlich modernisierungsbedingt durch Einzelmodernisierungen nach Mieterwechsel.

### **Modernisierung, Instandhaltung und Neubau**

Bei der Planung der Instandhaltung stehen wohngqualitätsverbessernde 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.

In der Liegenschaft Richard-Wagner-Straße 32-34, Nibelungenallee 10-20 sowie Spohrstraße 53-57 im Nordend wurde Anfang 2021 mit den sehr umfangreichen und aufwendigen Bautätigkeiten zur Aufstockung von 30 neuen Wohneinheiten begonnen. Insgesamt soll das größte Bauvorhaben in der Geschichte des Beamten-Wohnungs-Vereins sukzessive in 4 Bauabschnitten über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren fertiggestellt werden. Der erste Bauabschnitt mit vier neuen Wohneinheiten wurde bereits Ende 2021 fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben.

Von April bis Juli 2021 wurden zudem die Liegenschaften Ringelstraße 50 sowie Jacob-Schiff-Str. 1 umfangreich saniert. Hierbei wurden jeweils die

Dachabdichtungen erneuert, die Fassaden vollständig neu angelegt und in der Ringelstraße teilweise neu gedämmt. Weiterhin wurden auf den Dächern der beiden Häuser leistungsstarke Photovoltaikanlagen installiert, deren erzeugte Energie dem Allgmeinstrom der Häuser zur Verfügung steht und darüber hinaus in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

In der Ravensteinstraße 7-11 wurde von Mai bis August 2021 eine haustechnische Modernisierung durchgeführt. Hierbei wurden die Wohnungen an die Gaszentralheizung in der Ravensteinstraße 5 angeschlossen und die vorhandenen Gasdurchlauferhitzer durch neue Elektrodurchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung ersetzt. Ergänzend wurde in den Häusern eine Modernisierung der Elektrik durchgeführt. Hierbei wurden die Elektrozähler und -zuleitungen bis zu den Unterverteilern in den Wohnungen auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Gleiches wurde auch in der Liegenschaft Waldstraße 71-75 Ende 2021 durchgeführt. Auch hier wurden die vorhandenen Gasetagenheizungen durch Gaszentralheizungen sowie dezentrale Elektrodurchlauferhitzer ersetzt. Ebenso wurden die Elektrozähler und -zuleitungen bis zu den Unterverteilern in den Wohnungen vollständig erneuert.

Ein hoher Anteil der Investitionen floss in die Einzelmodernisierung der Bestandswohnungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 32 Wohnungen modernisiert. Die Wohnungen erhalten u. a. neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 5.966 T€ (2020: 2.823 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirken.

**1. Modernisierung und Neubaumaßnahmen:**

Kalbacher Hauptstr. nachtr. HK	1.053 €
DG-Aufstockung Nibelungenallee	1.979.138 €
Mansardenausbau Nibelungenallee	298.382 €
Mansardenausbau Lettigkautweg 34-36	19.839 €

DG-Ausbau Bornweidstr.	16.951 €
Mansardenausbau Martin-Luther-Str.	2.428 €
Mansardenausbau Letzter Hasenpfad	3.995 €
Gebäudesanierung Ravensteinstr. 3-11	175.241 €
DG-Aufstockung Nibelungenallee (Anl. im Bau)	3.468.821 €

## 2. Instandsetzung

Heizungssanierung	246.436 €
Gebäudesanierung Jacob-Schiff-Str. 1	132.641 €
Gebäudesanierung Ringelstraße 50	514.919 €
Umbau Sprinkleranlage Tiefgarage Juchostr.	50.134 €
Baumpflege und Außenanlagen	86.230 €

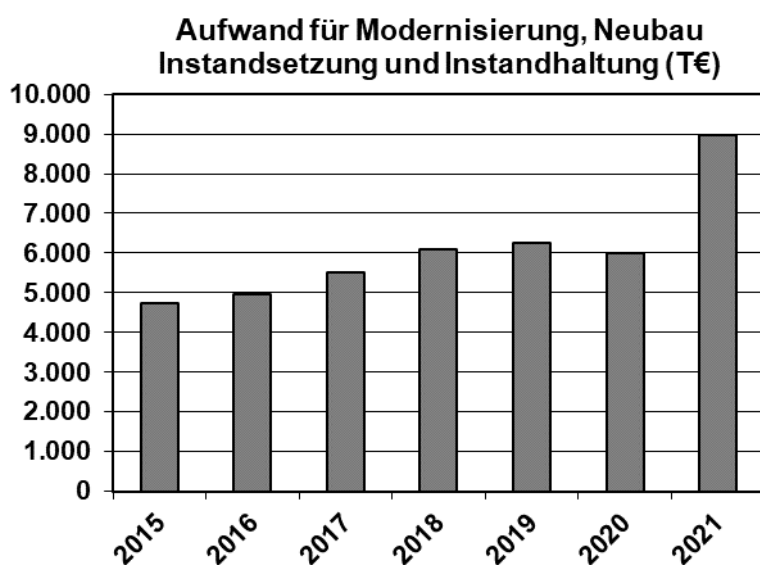
**3. Einzelmodernisierungen** 969.036 €

**4. Laufende Instandhaltung** 1.008.851 €

---

**Summe:** **8.974.095 €**

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 3.008 T€ (2020: 3.183 T€). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubaumaßnahmen, Instandsetzung und Instandhaltung 8.974 T€ (2020: 6.005 T€) aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2022 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 10.210 T€ geplant.

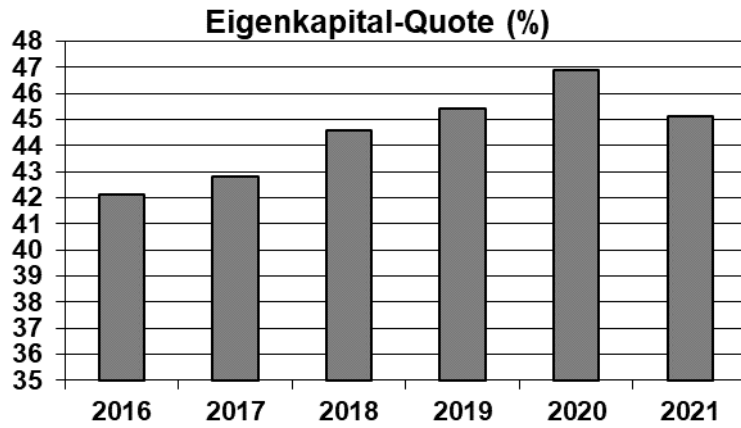


## Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus dem Neubau und den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 4.038.812 € (7,36 %) erhöht. Die Dachgeschossaufstockung in der Nibelungenallee ist teilweise mit Fremdkapital finanziert.

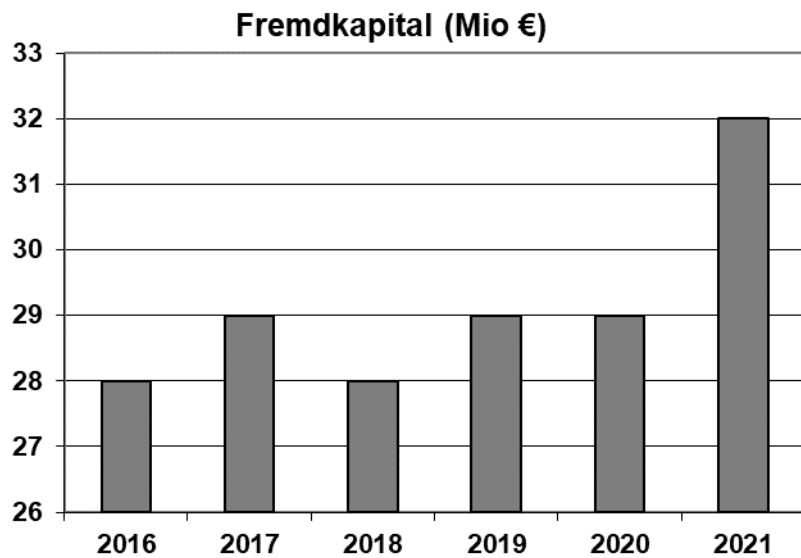
Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2021	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	54.882.316	91,2	58.921.128	90,4
Umlaufvermögen	5.282.466	8,8	6.283.269	9,6
Rechnungsabgrenzungsposten			1.178	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>60.164.782</b>	<b>100,0</b>	<b>65.205.575</b>	<b>100</b>
Fremdmittel incl.Rückstg	31.949.702	53,1	35.805.350	54,9
<b>Reinvermögen</b>	<b>28.215.080</b>	<b>46,9</b>	<b>29.400.225</b>	<b>45,1</b>
Reinvermögen Jahresanfang	26.887.339		28.215.080	
Reinvermögenzuwachs	1.327.741		1.185.145	
<b>Kapitalstruktur</b>				
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	6.612.549	11,0	6.627.563	10,2
Rücklagen	21.602.531	35,9	22.772.662	34,9
Bilanzgewinn/-verlust	0		0	
Eigenkapital	28.215.080	46,9	29.400.225	45,1
Rückstellungen	354.719	0,6	327.681	0,5
Verbindlichkeiten	31.594.983	52,2	35.477.669	54,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>60.164.782</b>		<b>65.205.575</b>	

Das Eigenkapital hat sich um 1.185.145 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,1 % (im Vorjahr 46,9 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um 3.883 T€ auf 35.478 T€ erhöht.



### **Finanzlage**

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.476.015 € fortgesetzt. Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel von 5.160.000 € 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:

	2021 T€
Jahres-Cashflow	<u>3.221,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.847,7</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.087,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.100,7
Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>860,7</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.708,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>3.569,6</u></u>

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.847,7 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 3.100,7 TEUR überstiegen im Geschäftsjahr 2021 den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 6.087,7 TEUR, so dass sich der Finanzmittelbestand um 860,7 TEUR auf 3.569,6 TEUR zum 31.12.2021 erhöhte. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.847,7 TEUR reichte im Jahr 2021 aus, die planmäßigen Tilgungen von 1.476,0 T€ und die Zinszahlungen von 598,3 TEUR zu decken.

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung	<u>743,9</u>	<u>1.140,6</u>
Verkauf von bebauten Grundstücken (Anlagevermögen)	437,4	0,0
Finanzergebnis	0,0	0,0
Mitgliederbetreuung	-57,2	-60,2
Ordentliches Ergebnis	<u>1.124,1</u>	<u>1.080,4</u>
Sonstiges Ergebnis	105,2	89,7
Ergebnis vor Steuern	<u>1.229,3</u>	<u>1.170,1</u>
Jahresüberschuss	<u><u>1.229,3</u></u>	<u><u>1.170,1</u></u>

Der Jahresüberschuss 2021 ist vor allem auf den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

### **Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses**

Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.170.131 € erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 3,98 %. 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 2022 wird ein Jahresüberschuss von 1.042 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Der BWV wird auch weiterhin schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Am 31.12.2021 hat der BWV 2.478 (01.01.2021: 2.458) verbleibende Mitglieder. Die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen Mitglieder umfasst 380 Personen (15 %). Die Altersgruppe über 75 Jahre umfasst 450 Personen (18 %). Die Altersgruppe bis 18 Jahre umfasst 93 Personen (4 %). Bezogen auf alle verbleibenden Mitglieder, beträgt das durchschnittliche verbleibende Geschäftsguthaben 2.630 € (2020: 2.623 €) 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 zweiten Ausbildungsjahr.

### **Finanzinstrumente**

Besondere Finanzierungsinstrumente, beispielsweise Sicherungsgeschäfte oder Vereinbarungen über Forward-Darlehen sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Die allgemeine Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten wird durch das installierte Risikomanagement überwacht, um rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### **Risikomanagement**

Instrumente zur Beobachtung der konjunkturellen Entwicklung und der Kontrolle und Steuerung der Unternehmenskennzahlen sind im Risikomanagement und im Wirtschaftsplan implementiert. Sie werden kontinuierlich überwacht, analysiert und fortgeschrieben. Es werden quartalsweise Berichte über die Entwicklung des Geschäftsjahres, die Vermögens- und Ertragslage und die Bautätigkeit erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die anhaltende Coronapandemie zeigt gegenwärtig keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb.

### **Chancen und Risiken Ausblick**

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

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. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen steht unter dem Einfluss der Verfügbarkeit von Rohstoffen und der Preisentwicklung sowie dem Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt, insbesondere im Handwerk.

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 wird durch die Umsetzung der Grundsätze zur Entwicklung der Nutzungsgebühren des BWV sowie durch Wachstum durch Neubautätigkeit weitestgehend gehalten.

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung und die daraus resultierenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele werden Einfluss auf die Wohnungswirtschaft und die strategische Ausrichtung der Investitionspolitik der Genossenschaft in den nächsten Jahren nehmen. Die daraus resultierenden finanziellen Belastungen der Genossenschaft können, da die gesetzlichen Grundlagen dazu noch nicht vollständig sind, nur sehr vorsichtig geschätzt werden.

Die Kriegssituation in der Ukraine lässt derzeit keine verlässliche Planung für die zukünftige Geschäftspolitik zu. Zu nennen sind mögliche Preisrisiken und eine zunehmend eingeschränkte Verfügbarkeit von Material und Rohstoffen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den

identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. 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 31.12.2021

## AKTIVA

	€	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		645,07	2.365,49
<hr/>			
Sachanlagen			
<hr/>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.000.043,69		53.196.596,24
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	305.440,15		235.484,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.827,52		286.267,91
Anlagen im Bau	4.008.941,55	58.918.422,71	815.372,06
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		58.921.127,78	54.882.315,86
Vorräte			
<hr/>			
Unfertige Leistungen		2.572.306,01	2.466.590,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
<hr/>			
Forderungen aus Vermietung	63.916,48		42.475,25
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>77.451,00</u>	141.367,48	<u>64.493,30</u>
Flüssige Mittel			
<hr/>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.569.595,73	2.708.906,77
Rechnungsabgrenzungsposten			
<hr/>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.178,10</u>	<u>0,00</u>
		<u>65.205.575,10</u>	<u>60.164.782,08</u>

## PASSIVA

	€	2021 €	2020 €
<hr/>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.839,10		148.270,05
der verbleibenden Mitglieder	6.518.333,05		6.447.917,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.390,85</u>	6.627.563,00	16.361,60
<hr/>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 117.014,00 i.V. € 122.931,00)	2.665.983,00		2.548.969,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.053.116,92 i.V. € 1.106.376,67)	19.106.678,73		18.053.561,81
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	22.772.661,73	1.000.000,00
<hr/>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.170.130,92		1.229.307,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.170.130,92</u>	<u>0,00</u>	<u>1.229.307,67</u>
Eigenkapital insgesamt		29.400.224,73	28.215.080,03
<hr/>			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	188.703,00		189.040,00
Sonstige Rückstellungen	<u>138.978,52</u>	327.681,52	165.678,52
<hr/>			
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.193.483,39		28.509.498,59
Erhaltene Anzahlungen	2.532.333,87		2.508.790,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.417,93		43.229,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.582,63		376.482,54
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 0,00 i.V. € 0,00)	<u>161.851,03</u>	<u>35.477.668,85</u>	<u>156.982,73</u>
		<u>65.205.575,10</u>	<u>60.164.782,08</u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	€	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.738.282,89		10.410.178,49
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>52.565,42</u>	10.790.848,31	49.624,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		105.715,11	33.127,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		111.766,48	115.045,32
Sonstige betriebliche Erträge		93.966,06	565.873,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.473.693,83		5.542.548,56
Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>6.565,18</u>	<u>5.480.259,01</u>	<u>13.835,07</u>
Rohergebnis		5.622.036,95	5.617.465,26
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	817.604,78		837.366,90
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 83.911,26, i.V.€ 61.621,86)	<u>266.163,55</u>	1.083.768,33	234.023,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.051.414,94	1.945.235,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		432.774,61	447.806,52
Erträge aus Beteiligungen		30,00	30,00
Sonstige Zinserträge		5,71	3,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 6.182,00 i. V. € 6.024,00)		<u>604.482,48</u>	<u>643.703,98</u>
Ergebnis nach Steuern		1.449.632,30	1.509.361,64
Sonstige Steuern		<u>279.501,38</u>	<u>280.053,97</u>
Jahresüberschuss		1.170.130,92	1.229.307,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.170.130,92</u>	<u>1.229.307,67</u>
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

## 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 05. Juli 2021. 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.
- Durch Gebäudeaufstockung neu entstandene Wohnungen (Richard-Wagner-Straße 32-34, Nibelungenallee 10-20 sowie Spohrstraße 53-57) bei Anwendung der Restnutzungs-

dauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

- Bei einer im Jahr 2009 erworbenen Bestandsimmobilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer gutachterlich festgestellten Nutzungsdauer von 35 Jahren.
- Bei umfassenden Modernisierungen werden die Kosten dieser Maßnahmen über eine Nutzungsdauer zwischen 20 und 40 Jahren abgeschrieben.
- Besondere Betriebseinrichtungen (BHKW) bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Technische Anlagen und Maschinen bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren bei Photovoltaikanlagen und einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren bei E-Tankstellen.
- 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.



## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Bei dem Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Lizenzgebühren.

## **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 5 Jahren (= 0,99 %) ergibt (im Vorjahr 1,51 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 3.122 € 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 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- /Herstellungskosten zum 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	79.373,94 €	46,41 €	0,00 €	0,00 €	79.420,35 €
<b>Sachanlagen</b>	<b>99.743.102,63 €</b>	<b>6.090.853,28 €</b>	<b>20.234,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105.813.721,12 €</b>
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.602.187,94 €	2.497.027,15 €	0,00 €	275.252,02 €	100.374.467,11 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	468.348,33 €	95.474,08 €	0,00 €	0,00 €	563.822,41 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	513.024,50 €	29.530,54 €	20.234,79 €	0,00 €	522.320,25 €
Anlagen im Bau	815.372,06 €	3.468.821,51 €	0,00 €	-275.252,02 €	4.008.941,55 €
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.060,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.060,00 €</b>
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 €
	<b>99.824.536,57 €</b>	<b>6.090.899,69 €</b>	<b>20.234,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105.895.201,47 €</b>

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert per 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	77.008,45 €	0,00 €	1.766,83 €	78.775,28 €	645,07 €
<b>Sachanlagen</b>	<b>44.865.212,26 €</b>	<b>19.561,96 €</b>	<b>2.049.648,11 €</b>	<b>46.895.298,41 €</b>	<b>58.918.422,71 €</b>
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.405.591,70 €	0,00 €	1.968.831,72 €	46.374.423,42 €	54.000.043,69 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	232.863,97 €	0,00 €	25.518,29 €	258.382,26 €	305.440,15 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	226.756,59 €	19.561,96 €	55.298,10 €	262.492,73 €	259.827,52 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.008.941,55 €
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.060,00 €</b>
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €
	<b>44.942.220,71 €</b>	<b>19.561,96 €</b>	<b>2.051.414,94 €</b>	<b>46.974.073,69 €</b>	<b>58.921.127,78 €</b>

## Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.572.306,01 € 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 31.12.2021	davon > 1 Jahr	Restlaufzeit
Forderungen aus -Vermietung	63.916 €		0,00 €
-sonstige Vermögens- gegenstände	77.451 €		0,00 €
<b>Summe</b>	<b>141.367 €</b>		<b>0,00 €</b>

## Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.518.333,05 € (2020: 6.447.917,57 €) erhöht.

## Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2021	Zugang 2021	Stand am 31.12.2021
gesetzliche Rücklage	2.548.969,00 €	117.014,00 €	2.665.983,00 €
Bauerneuerungs- rücklage	18.053.561,81 €	1.053.116,92 €	19.106.678,73 €
andere Ergebnis- rücklage	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>21.602.530,81 €</b>	<b>1.170.130,92 €</b>	<b>22.772.661,73 €</b>

Der Jahresüberschuss verzinst das Eigenkapital mit 3,98 %.

## 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	32.193.483,39 €	1.624.561,31 €	6.791.632,70 €	23.777.289,38 €	32.193.483,39 €
<i>Vorjahr</i>	<i>28.509.498,59 €</i>	<i>1.476.041,97 €</i>	<i>6.192.077,63 €</i>	<i>20.841.378,99 €</i>	<i>28.509.498,59 €</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.532.333,87 €	2.532.333,87 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.508.790,32 €</i>	<i>2.508.790,32 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.417,93 €	60.417,93 €			
<i>Vorjahr</i>	<i>43.229,35 €</i>	<i>43.229,35 €</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.582,63 €	455.964,01 €	73.618,62 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>376.482,54 €</i>	<i>338.620,21 €</i>	<i>37.862,33 €</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	161.851,03 €	142.499,19 €	19.351,84 €		
<i>Vorjahr</i>	<i>156.982,73 €</i>	<i>137.242,38 €</i>	<i>19.740,35 €</i>		
<b>Gesamt</b>	<b>35.477.668,85 €</b>	<b>4.815.776,31 €</b>	<b>6.884.603,16 €</b>	<b>23.777.289,38 €</b>	<b>32.193.483,39 €</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>31.594.983,53 €</i>	<i>4.503.924,23 €</i>	<i>6.249.680,31 €</i>	<i>20.841.378,99 €</i>	<i>28.509.498,59 €</i>

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahre 2021 um 328.104,40 € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Nettosollmieten:	8.398.918,01 €
Erlösschmälerungen Mieten:	-78.420,89 €
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten:	2.432.110,86 €

	Erlösschmälerungen Umlagen:	-20.923,28 €
	Erlöse aus Wasch-Trockeneinrichtungen, UAW u. a.:	6.598,19 €
	Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	52.565,42 €
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	Aktivierte Eigenleistungen	111.766,48 €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	Erträge a. Verkäufen des Anlagevermögens	2.975,00 €
	Eintrittsgelder	4.840,00 €
	Erstattungen aus Versicherungsschäden	35.611,79 €
	weitere sonstige Erlöse	50.539,27 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	Erbbauzinsen	112.648,23 €
	Betriebs- und Heizkosten	2.329.846,87 €
	Instandhaltungskosten	3.008.247,37 €
	Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.951,36 €
	Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	6.565,18 €
	Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich durch Personaländerungen geringfügig verändert. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht.	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	EDV-Kosten	101.952,49 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	42.302,97 €
	Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.495,03 €
	Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	3.884,15 €
	Weitere sonstige Aufwendungen	281.139,97 €
<b>Sonstige Steuern</b>	Grundsteuer	279.962,64 €
	Kraftfahrzeugsteuer	821,65 €

## E. SONSTIGE ANGABEN

**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 13 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 20 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 297. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2021	6.447.917,57 €
31.12.2021	6.518.333,05 €
Nettozugang	70.415,48 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.630 € (2020: 2.623 €). Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2021 hat sich um 25.565,00 € erhöht und beträgt 3.167.503,50 € (2020: 3.141.938,50 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2021	2.458	25.254
Verst. fr. Jahre	7	53
Zugang 2021	76	859
Abgang 2021	49	509
31.12.2021	2.478	25.551
Zugang 2021		
Beitritte	76	564
Weitere Anteile		295
Abgang 2021		
Tod	27	262
Kündigung	14	152
Ausschluss	0	0
Anteilskündigungen	--	14
Übertragung/Teilübertragung	8	81

**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 31.12.2021 rd. 7.035 T€.

**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 1.170.130,92 €

- einen Betrag von 117.014,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 1.053.116,92 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

Frankfurt am Main, 19.05.2022

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main

Der Vorstand



Martin Neckel



Matthias Henties



## **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

Im Berichtsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung unserer Genossenschaft im Rahmen der gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen überwacht.

Die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrats mit den Herren des Vorstands fanden am 18. März, am 20. Mai, am 8. Juli, am 6. Oktober und am 9. Dezember 2021 statt. Eine Kassenprüfung durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses wurde am 14. Januar 2021 durchgeführt. Die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich mit dem Vorstand und dem Abteilungsleiter Technik am 23. April und 19. November 2021. Die gemeinsame Rundfahrt mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats fand am 24. September 2021 statt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie seine Kolleginnen und Kollegen führten anlassbezogen mit den beiden Herren des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung Gespräche über genossenschaftliche Angelegenheiten sowie aktuelle Mieteranliegen.

Die zunächst für Juni 2021 geplante Mitgliederversammlung hatte der Aufsichtsrat in Abstimmung mit dem Vorstand aufgrund der Pandemie auf den 26. August 2021 verschoben. Zudem wurde im Bürgerhaus Bornheim ein größerer Saal angemietet, um den teilnehmenden Mitgliedern einen bestmöglichen Hygieneschutz bieten zu können.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. nahm seine gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2021 zunächst als Vorprüfung in der Zeit vom 21. bis zum 24. Februar und abschließend in der Zeit vom 19. bis zum 29. April 2022 vor. Die Prüfer kamen zu dem Ergebnis, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben. Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht entsprachen den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen. Die Finanzen unserer Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Eine Zahlungsfähigkeit ist auch künftig sichergestellt.

In seiner gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 19. Mai 2022 hat

der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung durch den Verband zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats bedanken sich bei den beiden Herren des Vorstands. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, das pandemiebedingt zahlreiche Schwierigkeiten aufwies, haben sie die Geschäfte der Genossenschaft überaus erfolgreich besorgt. Unser Dank gilt ebenso der Abteilungsleiterin der Verwaltung, Frau Christiane Koch, und dem Abteilungsleiter der Technik, Herrn Thorsten Haag. Beide haben mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in schwierigen Zeiten für unsere Genossenschaft motiviert und engagiert sowie genossenschaftlich erfolgreich gehandelt und eine überaus zufriedenstellende Arbeit geleistet.

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
<b>Stadtteil Bornheim/Ostend</b>		
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	50	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
<b>Stadtteil Bockenheim</b>		
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
<b>Stadtteil Sachsenhausen</b>		
Hainer Weg 133 Wertheimer Straße 1	14	1913 * 1960 *

Wertheimer Straße 5, 7 Wertheimer Straße 3	21/1	1913/2020 * 1960 *
Bodenstedtstraße 12, 14 Gutzkowstraße 8	25	1933
Gutzkowstraße 10	10	1963
Lettigkautweg 30-32	20	1964
Lettigkautweg 34-40 Wendelsweg 105	38/2	1929/2020
Wendelsweg 103	6 2	1929 2011
Letzter Hasenpfad 1-7a Ziegelhüttenweg 7	30	1906
<b>Stadtteil Oberrad</b>		
Wehrstr. 23	8	2014
<b>Stadtteil Nordend</b>		
Nibelungenallee 14-20 Spohrstraße 53-57 Nibelungenallee 10, 12 Richard-Wagner-Str. 32-34	90 4	1930 1957 * 1930/1961/ 2021
<b>Stadtteil Enkheim</b>		
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
<b>Stadtteil Niederrad</b>		
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
<b>Stadtteil Nordweststadt</b>		
Gerh.-Hauptmann-Ring 258-260	16	1963
Niederurseler Landstraße 114	22	1968
<b>Stadtteil Kalbach-Riedberg</b>		
Kalbacher Hauptstr. 117-123	48	1987
Kalbacher Hauptstr. 125	14	2020
Richard-Breitenfeld-Str. 15	14	2017
<b>Stadtteil Fechenheim</b>		
Mühlheimer Straße 16	11	1985
<b>Stadtteil Eschersheim</b>		
Jacob-Schiff-Straße	9	1926
Fontanestraße	6	1928
<b>Stadtteil Kuhwald</b>		
Friedrich-Naumann-Straße	2	1925
<b>Gesamt:</b>	<b>1.411</b>	

