



Geschäftsbericht 2022



Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

Gemeinsam besser wohnen	4
Unsere Genossenschaft auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	6
Unser Vorstand berichtet	
Wirtschaftliches Umfeld	7
Hausbewirtschaftung: Fairness first	8
Ein Plus bei den Umsatzerlösen	11
Modernisierung, Instandhaltung und Neubau	12
Vermögens- und Kapitalstruktur	15
Finanzinstrumente	16
Finanzlage	16
Konstantes Risikomanagement	16
Rentabilität & Jahresüberschuss	16
Unsere Mitglieder	16
Personal und Organisation	16
Unser Ausblick	17
Bilanz zum 31.12.2022	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022	22
Bericht des Aufsichtsrats	33

Gemeinsam besser wohnen

Mit elf Gründungsgenossen
fing am 18. März 1899 alles an.

Heute, im Jahr 2022, ist der Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) mit rund 2.500 Mitgliedern Frankfurts zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer 629 und mit Firmensitz in Frankfurt am Main.

Wir sind eine Solidargemeinschaft, die sich gem. § 2 unserer Satzung um die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung kümmert. Derzeit gehören 1.443 Wohnungen zum genossenschaftlichen Eigentum. Das Besondere daran: Jedes einzelne Genossenschaftsmitglied ist Miteigentümer des Unternehmens und damit aller BWV-Liegenschaften.

Alle erwirtschafteten Überschüsse fließen ausschließlich in die Genossenschaft zurück und dienen ihrer finanziellen Stärkung. Kontinuierlich investieren wir damit in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Da sich die Wohnungen im Bestand der Genossenschaft befinden, sind sie den Risiken des Immobilienmarktes dauerhaft entzogen.

Doch wir stellen nicht nur die pure Wohnfläche in das Zentrum unseres Handelns, sondern denken und handeln nach den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Nur die Mitglieder führen und kontrollieren auf demokratischer Grundlage die Genossenschaft, nur Mitglieder können die Organe besetzen.



Unsere Genossenschaft auf einen Blick

	2020	2021	2022
Mitglieder	2.458	2.478	2.488
Durchschnittsalter	56	56	56
<hr/>			
Geschäftsanteile (Anzahl)	25.105	25.254	26.100
<hr/>			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	6.448	6.518	6.685
je Mitglied (€/Mitglied)	2.623	2.630	2.676
<hr/>			
Bestand Wohnungen	1.411	1.416	1.443
Wohnfläche	99.590	99.956	102.143
<hr/>			
Mitarbeiter	11	13	12
Auszubildende	1	1	2
<hr/>			
Bilanzsumme (TEUR)	60.165	65.206	70.662
Eigenkapital (TEUR)	28.215	29.400	31.592
Eigenkapital (%)	46,9	45,1	44,7
<hr/>			
Fremdkapital* (TEUR)	28.509	32.193	34.782
Fremdkapital (%)	47,4	49,4	49,2
je Mitglied	11.599	12.992	13.980
<hr/>			
Nutzungsgebühr (netto, kalt)			
Wohnungen (€/m ² , Monat)	6,47	6,71	6,81
Wohnungen (€/Jahr)	7.730	8.046	8.346

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Peter Köhler

Oberstaatsanwalt a. D.

Vorsitzender
bis 8.9.2022

Edgar Dingeldein

Dipl.-Ing.

Vorsitzender ab 8.9.2022
stellvertretender Vorsitzender
und Bauausschuss bis 8.9.2022
gewählt bis 2023

Astrid Romey

Dipl.-Ing.

stellvertretende Vorsitzende
und Bauausschuss ab 8.9.2022
gewählt bis 2025

Ulrike Guck

Sozialfachwirtin

Schriftführerin
gewählt bis 2023

Denis Botincan

Kaufmännischer Angestellter

Prüfungsausschuss und stell-
vertretender Schriftführer
bis 8.9.2022

Bauausschuss
ab 8.9.2022

Monika Dembinski

Krankenschwester

Prüfungsausschuss
gewählt bis 2024

Dr. Daniel Trosch

Vorsitzender Richter

stellvertretender Schriftführer,
Prüfungsausschuss

gewählt bis 2025

Vorstand



Martin Neckel
bestellt bis 2027



Matthias Henties
bestellt bis 2027

Unser Vorstand berichtet

Wirtschaftliches Umfeld

„Gerade in angespannter wirtschaftlicher Lage ist das genossenschaftliche Miteinander gefragt denn je.“

Martin Neckel

Seit dem Ausbruch des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 hat sich die Lage auf dem gesamten Weltmarkt geändert, wovon auch der Beamten-Wohnungs-Verein betroffen ist. Volatile Lieferketten, hohe Energie- und Rohstoffpreise führten zu drastischen Steigerungen der Baukosten. Der Fachkräftemangel, seit vielen Jahren ein strukturelles Problem in der Bauwirtschaft, stellte nicht nur im Jahr 2022 einen Risikofaktor für die wirtschaftliche Entwicklung der Immobilienbranche dar.

Zu den weiteren allgemeinen wirtschaftlichen Belastungen zählten insbesondere die Inflation und das Zinsniveau. So lag die Inflation in Deutschland im Jahr 2022 auf einem durchschnittlichen Rekordhoch von 7,9 Prozent, wozu vor allem um 65 Prozent gestiegene Preise für Erdgas und um 27 Prozent teurere Kraftstoffe beitrugen. Auch die Zeit der günstigen Baukredite scheint nun vorbei zu sein. Die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB führte insgesamt zu einer Vervierfachung der Bauzinsen.

Diese Gemengelage hinterließ auch auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ihre Spuren. Nach anfangs ungebrochen stabilen Werten bei Kauf und Verkauf kam es im Herbst zu einem starken Nachfragerückgang. Gerade bei sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten spielte hier die Frage nach den gestiegenen Kosten für energetische Sanierung eine starke Rolle, was teilweise zu 20–30 Prozent günstigeren Angebotspreisen führte. Im Neubau dagegen verharrten die Preise auf hohem Niveau bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage.

Nach wie vor stellte im Wohnungsbau auch und gerade in Frankfurt mit seinem hohen Bevölkerungswachstum der Mangel an Bauland die größte Herausforderung dar. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Gutverdienende Fachkräfte warten ab und werden von Käufern zu Mietern, was die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt weiter verschärft. So lagen die Schwerpunktmieten in Bockenheim und Bornheim bei 14 Euro.

Die Genossenschaft hat sich auch im vergangenen Jahr als robust und widerstandsfähig erwiesen. Gleichwohl bedeuten die beschriebenen Herausforderungen auch für uns einen nicht zu unterschätzenden Bremsfaktor für Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen.

Unser Vorstand berichtet

Hausbewirtschaftung: Fairness first

Der gesamte Bestand des BWV ist über 13 Frankfurter Stadtteile verstreut. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 waren dies 1.443 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 118 Garagen und 280 Kfz-Abstellplätze. Einen wirtschaftlichen Zugang durch Neubau erzielten wir über 15 Wohnungen mittels Dachaufstockung in der Nibelungenallee 14–20 sowie über den Ankauf eines vermieteten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen in der Luxemburgerallee 28–30. Dieser sozialverträgliche Ankauf wurde – im Sinne der verantwortungsvollen Voreigentümer, der Stadt Frankfurt und des BWV – für alle Beteiligten fair über die genossenschaftliche Agentur GIMA abgewickelt, das heißt nicht meistbietend, sondern mit Sozialcharta und Mieterschutz. Die 15 großzügig geschnittenen Neubauwohnungen in unserem „Nibelungendreieck“, zu dem im nächsten Jahr 15 weitere folgen werden, sind in zentraler Lage gut nachgefragt. Ein moderner Baustandard sorgt für sehr attraktive, helle Wohnungen, teilweise als Maisonette.

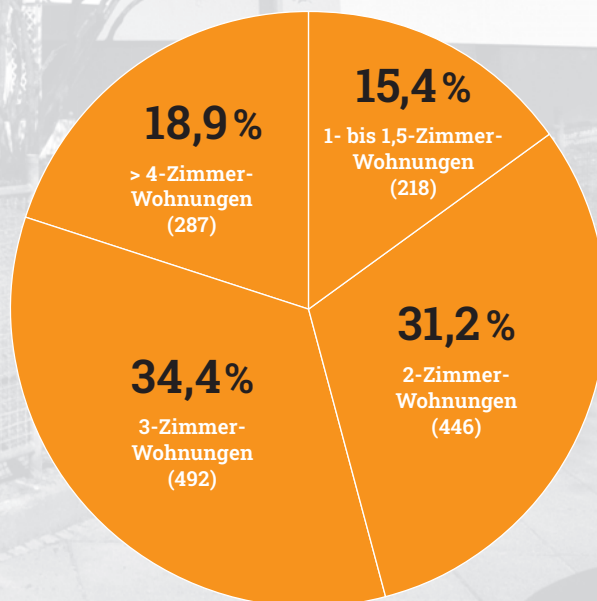
3 Prozent der BWV-Wohnungen unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung. Dazu zählen auch die 46 geförderten Wohnungen in der Hamburger Allee/Nauheimer Straße sowie Mühlheimer Straße. Für sie konnte eine Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt getroffen werden, so dass deren zum Jahresende auslaufende Sozialbindung für weitere 10 Jahre verlängert wurde.

	freifinanziert	preisgebunden	insgesamt
Wohnungen	(97 %) 1.397	(3 %) 46	1.443
Häuser	171	5	176
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellplätze	280	0	280
Garagen	118	0	118

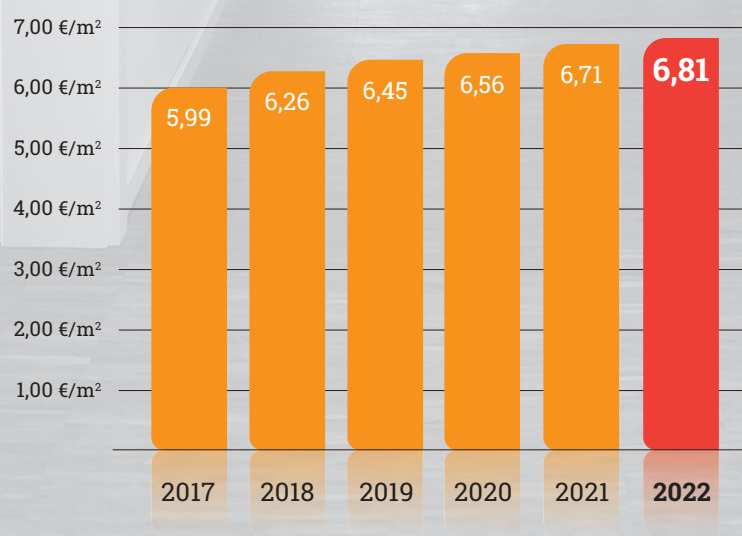
Viele Menschen bewerben sich um eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Wir bieten unseren Mietern auch bei geringeren und mittleren Einkommen ein sicheres und planbares Wohnen.



Gesamt: 1.443 Wohnungen



Entwicklung der Nutzungsgebühr (Wohnen)
€/m² – netto, kalt



Unser Vorstand berichtet

Wer beim BWV wohnt, zieht so schnell nicht um: Das zeigt die Fluktuationsrate von 5,61 Prozent, wobei ein Drittel der Mieter ihre Wohnung altersbedingt verlassen. Mit einer sozial orientierten Vergabestrategie und nötigenfalls baulichen Veränderungen unterstützen wir unsere Mitglieder dabei, so lange wie möglich in ihren vertrauten Lebensräumen zu bleiben. Im freifinanzierten Wohnungsbestand (97 Prozent aller Wohnungen) sind die Leerstände auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt der Genossenschaftswohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 6,81 Euro/m² – netto, kalt – und damit weiterhin unter den Werten des Frankfurter Mietspiegels.

Ein Plus bei den Umsatzerlösen

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 11.284.361,28 Euro (2021: 10.738.282,89 Euro) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 314.814,04 Euro auf 8.713.732,06 Euro (2021: 8.398.918,01 €) erhöht. Erlösschmälerungen sind überwiegend auf Einzelmodernisierungen nach einem Mieterwechsel zurückzuführen.

Fluktuationsstatistik

	2021	2022
Mitglied verstorben	12	12
altersbedingter Umzug	4	13

Umzug innerhalb des BWV wegen:

- Wohnungsgröße	20	22
- technischer Ausstattung, Grundriss	1	0
- Wohnumfeld, Infrastruktur	2	2
- gesundheitlicher, altersbedingter Gründe	3	2

Umzug vom BWV wegen:

- Wohnungsgröße	11	3
- beruflicher Gründe	6	6
- Wohnumfeld, Infrastruktur	2	2
- Eigentumserwerb	1	4
- keine Angabe zu den Gründen	6	14
- Zwangsräumung/Kündigung durch BWV	3	1

Neuvergabe nach Wohnungsgrößen:

1- bis 1,5-Zimmer-Wohnung	23	16
2-Zimmer-Wohnung	27	39
3-Zimmer-Wohnung	24	23
4-Zimmer-Wohnung und größer	7	12

Unser Vorstand berichtet

Modernisierung, Instandhaltung und Neubau: für zeitgemäßen Wohnkomfort

Wo Bauland knapp ist, nutzt der BWV die vorhandenen Flächenreserven auf den Dächern seiner Liegenschaften, um neuen Wohnraum zu schaffen – nachhaltig und ohne ökologisch zweifelhafte Bodenversiegelung. Im Nordend wurde die 2021 begonnene, zweigeschossige **Dachaufstockung im Dreieck zwischen Nibelungenallee/Richard-Wagner-Straße/Spohrstraße** fortgeführt. Mit geplant 30 neuen Wohnungen und 3.000 Quadratmetern neuer Wohnfläche ist sie das größte Bauvorhaben in der Geschichte des BWV. 15 neue Wohnungen konnten 2022 bezogen sowie drei neue Aufzüge in Betrieb genommen werden, wovon auch die Bestandsmieter des Gebäudeensembles profitieren. Anlässlich einer Projektvorstellung/eines Baustellenfestes im November 2022 fand die anspruchsvolle Nachverdichtung hohe Anerkennung durch Planungsdezernenten Mike Josef.

Nachdem im April 2022 der sozialverträgliche, durch die genossenschaftliche Agentur GIMA vermittelte Ankauf eines Mehrfamilienhauses in der **Luxemburgerallee** (Ostend) abgeschlossen war, wurde die Liegenschaft umfangreich mit Wärmedämmung und neuem Fassadenanstrich saniert. Hierfür konnte erfolgreich eine BAFA-Förderung in Anspruch genommen werden. Eine angenehme Wohnverbesserung erfuhren drei Wohnungen unserer Liegenschaft in der **Landgrafenstraße** (Bockenheim): Mit neuen Vorstellbalkonen mit Milchglasverkleidung und integrierten Blumenkästen lässt sich der Sommer noch besser genießen. Im gleichen Stadtteil erhielten in der **Hamburger Allee/Nauheimer Straße** vier Hauseingänge eines Jahrhundertwende-Gebäudes moderne, sichere Eingangstüren. In der **Martin-Luther-Straße** (Bornheim) wurde von Juli bis September 2022 die Heizung modernisiert. Alle 16 Wohneinheiten profitieren nun von einer gasbefeuelten Heizungsanlage mit Brennwerttechnik. Ein in die Jahre gekommenes Dach in der **Bornweidstraße** (Bergenkheim) wurde – mit BAFA-Förderung – mit neuen

Dachziegeln und dem Einbau von Dachfenstern aufgewertet. Unter finanzieller Zuhilfenahme des städtischen Programms „Frankfurt frischt auf“ begrünten wir die Garagendächer unseres Geschäftshauses **Bornheimer Landwehr** extensiv mit pflegearmen und teils selbstversorgenden Pflanzen. Insgesamt wurden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 6.619 T€ (2021: 5.966 T€) aufgewendet, die sich bestandserhöhend auswirkten.

Modernisierung und Neubau

Gebäudesanierung Ravensteinstraße 3 – 11 nachtr. HK	20.504 €
DG-Aufstockung Nibelungenallee	3.229.639 €
Mansardenausbau Nibelungenallee	541.739 €
Gebäudesanierung Luxemburgerallee	251.082 €
Balkonanbau Landgrafenstraße	83.984 €
DG-Aufstockung Nibelungenallee (Anl. im Bau)	2.492.185 €

Instandsetzung

Heizungssanierung	247.994 €
Dachsanierung Bornweidstraße	218.073 €
Gründach Garagenanlage Bornheimer Landwehr	22.263 €
Erneuerung Hauseingänge	24.990 €
Baumpfleger und Außenanlagen	32.799 €
Einzelmodernisierungen	959.068 €
Laufende Instandhaltung	998.996 €

Summe **9.123.316 €**

Geplante Maßnahmen 2023

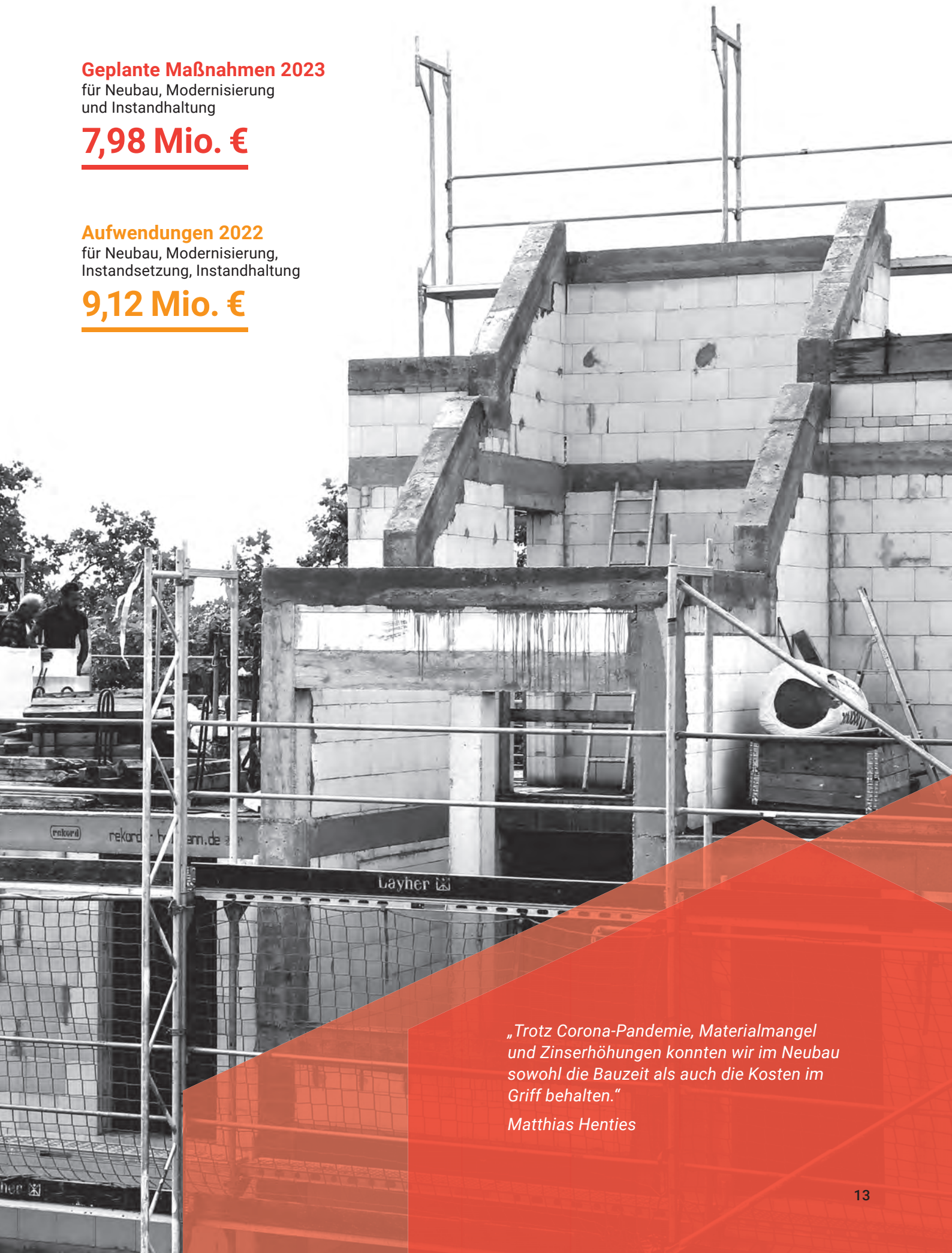
für Neubau, Modernisierung
und Instandhaltung

7,98 Mio. €

Aufwendungen 2022

für Neubau, Modernisierung,
Instandsetzung, Instandhaltung

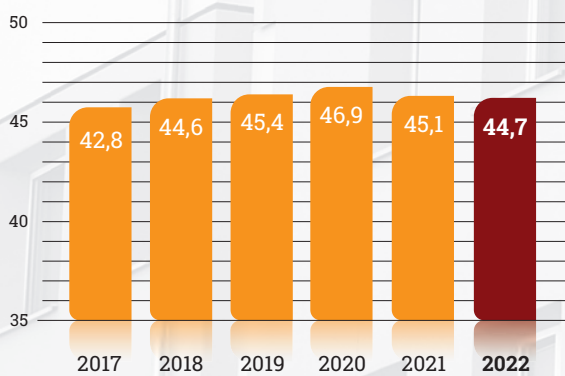
9,12 Mio. €



*„Trotz Corona-Pandemie, Materialmangel
und Zinserhöhungen konnten wir im Neubau
sowohl die Bauzeit als auch die Kosten im
Griff behalten.“*

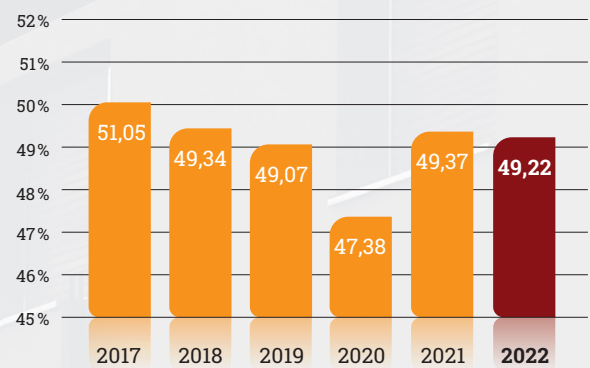
Matthias Henties

Eigenkapital (%)



Fremdkapital

langfristige Finanzierungsmittel in %



Unser Vorstand berichtet

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 2.504 T€ (2021: 3.008 T€).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubau, Instandsetzung und Instandhaltung 9.123 T€ (2021: 8.974 T€) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 7.980 T€ geplant.

Vermögens- und Kapitalstruktur im Gleichgewicht

Die Vermögensentwicklung der Genossenschaft ist geprägt durch den Wertzuwachs aus dem Neubau und den substanzwerterhöhenden Modernisierungen im Bestand. Insgesamt hat sich unser Anlagevermögen um 6.650.344 Euro (11,25 Prozent) erhöht. Die Dachgeschossaufstockung in der Nibelungenallee ist teilweise mit Fremdkapital finanziert.

	31.12.2021		31.12.2022	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	58.921.128	90,4	65.571.472	92,8
Umlaufvermögen	6.283.269	9,6	5.089.110	7,2
Rechnungsabgrenzungsposten	1.178	0,00	1.915	0,0
Gesamtvermögen	65.205.575	100,0	70.662.497	100
Fremdmittel inkl. Rückstg.	35.805.350	54,9	38.432.676	54,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	637.632	0,9
Reinvermögen	29.400.225	45,1	31.592.189	44,7
Reinvermögen Jahresanfang	28.215.080		29.400.225	
Reinvermögenszuwachs	1.185.145		2.191.964	

	31.12.2021		31.12.2022	
	€	%	€	%
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	6.627.563	10,2	6.769.145	9,6
Rücklagen	22.772.662	34,9	24.823.044	35,1
Bilanzgewinn/-verlust	0		0	
Eigenkapital	29.400.225	45,1	31.592.189	44,7
Rückstellungen	327.681	0,5	318.150	0,4
Verbindlichkeiten	35.477.669	54,4	38.114.526	54,0
Rechnungsabgrenzung			637.632	0,9
Gesamtkapital	65.205.575		70.662.497	

Das Eigenkapital hat sich um 2.191.964 Euro erhöht, wobei die Eigenkapitalquote 44,7 Prozent beträgt (Vorjahr 45,1 Prozent). Die Verbindlichkeiten stiegen um 2.637 T€ auf 38.115 T€.

Unser Vorstand berichtet

Finanzinstrumente: überwiegend langfristig

Unser Anlagevermögen ist langfristig finanziert, wobei es sich bei den Fremdmitteln vor allem um Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger Laufzeit handelt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Die allgemeine Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten wird durch das installierte Risikomanagement überwacht, um im Fall der Fälle rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Finanzlage: sicher

Die Entschuldung setzten wir auch 2022 mit der planmäßigen Tilgung von 1.622.830 Euro fort. Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel von 4.211.700 Euro ausgezahlt. Zusätzliche Kreditlinien stehen zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gegeben.

Konstantes Risikomanagement

Unser Risikomanagement beinhaltet valide Instrumente, um die konjunkturelle Entwicklung einerseits und die Kontrolle und Steuerung der Unternehmenskennzahlen andererseits fortlaufend im Auge zu behalten. Diese werden kontinuierlich überwacht, analysiert und fortgeschrieben. Quartalsweise erstellen wir Berichte über die Entwicklung des Geschäftsjahres, die Vermögens- und Ertragslage sowie die Bautätigkeit, die dem Aufsichtsrat vorgelegt werden. Trotz weiterhin anhaltender Corona-Pandemie zeigen sich keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb.

Rentabilität & Jahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2022 konnte unsere Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2.050.382 Euro erwirtschaften, was einer soliden Eigenkapitalrentabilität von 6,49 Prozent entspricht. Der BWV wird – wie in den vergangenen Jahren – die Überschüsse aus dem Jahresergebnis in den Wohnungsbestand reinvestieren, um die Gebäude und Wohnungen sowohl energetisch als auch substanziell modern und attraktiv zu halten.

Dementsprechend haben Aufsichtsrat und Vorstand daher beschlossen, den Jahresüberschuss vollständig der Ergebnisrücklage zuzuführen. Für das kommende Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von 1.847 T€ erwartet.

Unsere Mitglieder

Das Genossenschaftsmodell ist gerade in der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt mehr gefragt denn je. Um zunächst die Genossenschaftsmitglieder mit sicherem und preisstabilem Wohnraum zu versorgen, verfolgt der Vorstand eine ausgewogene Mitgliederpolitik mit dem Ziel, die Anzahl der Mitglieder stabil zu halten. Daher ist die Anzahl 2022 mit jetzt 2.488 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegen. Der BWV wird auch weiterhin schwerpunktmäßig die Zielgruppen ältere Menschen und junge Familien mit Kindern fördern.

Auf einen Blick: Am 31.12.2022 gehören dem BWV 2.488 Mitglieder an. Unser Genossenschaftsprinzip des lebenslangen Wohnrechts spiegelt die Altersstruktur und die daraus resultierende geringe Fluktuation wider: 17 Prozent der Mitglieder sind 65–75 Jahre alt, älter als 75 Jahre sind weitere 18 Prozent und lediglich 96 Kinder und junge Erwachsene zählen zur Kategorie bis 18 Jahre (4 Prozent). Im statistischen Durchschnitt ist ein BWV-Mitglied 56 Jahre alt.

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 und eine Auszubildende im ersten Ausbildungsjahr.

Unser Ausblick

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

Für unsere genossenschaftliche Solidargemeinschaft von 2.488 Mitgliedern verfolgen wir im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Interesse vor allem die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der BWV-Liegenschaften. Dazu zählt in erster Linie, dass wir bei unserer nachhaltig orientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung alle Kosteneinsparungspotenziale ausschöpfen, um die Betriebs- und Heizkosten für die Mitglieder gering zu halten. Einen erheblichen Anteil unseres Instandhaltungsbudgets setzen wir für einzelne Wohnungen ein, die wir bei einem Wechsel nach langjähriger Vermietung komplett sanieren. So bleibt nicht nur durch sozialverträgliche Mieten von durchschnittlich 6,81 Euro (kalt), sondern auch durch gute Ausstattungsstandards der BWV-Wohnungsbestand langfristig attraktiv. Gleichwohl befinden auch wir uns in dem Spannungsdreieck zwischen hohen Energie- und Rohstoffpreisen, gestiegenen Bauzinsen und Fachkräftemangel im Handwerk, was sich als Bremsfaktor für unsere Neubautätigkeit herausstellt. So konzentrieren wir uns beim Neubau vorwiegend auf Nachverdichtung, um auch in den kommenden Jahren neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Ertragslage wird voraussichtlich auch im kommenden Jahr weitestgehend gehalten – zum einen dank angepasster Nutzungsgebühren, zum anderen durch den Zugewinn an Wohnraum im Nibelungendreieck und den Ankauf in der Luxemburgerallee.

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung wird die strategische Ausrichtung der Investitionspolitik unserer Genossenschaft prägen. Die daraus resultierenden finanziellen Belastungen, etwa über die CO₂-Steuer, können nur sehr vorsichtig geschätzt werden. Jedoch konnten wir andererseits bereits Zuschüsse über das

Bundesministerium für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch nehmen.

Ein weiterer Risikofaktor für den Ausblick auf 2023 ist die Kriegssituation in der Ukraine mit schwer kalkulierbaren Preisrisiken sowie einem zunehmenden Material- und Rohstoffmangel. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung und reagiert bedarfsweise mithilfe des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum 2023 sowie die überschaubare Zukunft nicht. Aufgrund der Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft bereits geeignete Maßnahmen eingeleitet und geplant, die positiv auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingeschätzt werden.

Unabhängig von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt die Erfüllung des Förderauftrages des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der unabdingbare Grundsatz unserer Arbeit.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und Beratung sowie für die erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit. Unseren Mitgliedern danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Die gestiegenen Anforderungen in der Wohnungsbewirtschaftung, in der technischen und kaufmännischen Betreuung unserer Mitglieder erfordern von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BWV hohe Flexibilität im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung. Für diese Leistungsbereitschaft dankt der Vorstand dem gesamten Team ganz herzlich.

Bilanz

zum 31.12.2022

Aktiva

		2022	2021
	€	€	€
Immaterielle Vermögensbestände		125,51	645,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.219.817,16		54.000.043,69
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	276.644,99		305.440,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.388,31		259.827,52
Anlagen im Bau	6.501.126,46		4.008.941,55
Bauvorbereitung	7.140,00	65.567.286,72	
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.560,00		1.560,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	4.060,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		65.571.472,23	58.921.127,78
Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.368.144,79	2.572.306,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	86.583,74		63.916,48
Sonstige Vermögensgegenstände	263.314,49	349.898,23	77.451,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.371.066,64	3.569.595,73
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.914,62	1.178,10
		70.662.496,51	65.205.575,10

Passiva

		2022	2021
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.470,45		105.839,10
der verbleibenden Mitglieder	6.658.448,61		6.518.333,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.226,00	6.769.145,06	3.390,85
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 205.039,00 i.V. € 117.014,00)	2.871.022,00		2.665.983,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.845.342,96 i.V. € 1.053.116,92)	20.952.021,69		19.106.678,73
Andere Ergebnismrücklagen	1.000.000,00	24.823.043,69	1.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.050.381,96		1.170.130,92
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	2.050.381,96	0,00	1.170.130,92
Eigenkapital insgesamt		31.592.188,75	29.400.224,73
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	176.571,00		188.703,00
Sonstige Rückstellungen	141.578,52	318.149,52	138.978,52
Verbindlichkeiten			
Kassenbestand gegenüber Kreditinstituten	34.782.353,17		32.193.483,39
Erhaltene Anzahlungen	2.626.266,85		2.532.333,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.944,46		60.417,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.214,96		529.582,63
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 364,89 i.V. € 0,00)	154.746,80	38.114.526,24	161.851,03
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		637.632,00	0,00
		70.662.496,51	65.205.575,10

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

		2022	2021
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	11.284.361,28		10.738.282,89
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.429,40	11.339.790,68	52.565,42
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vorjahr Erhöhung)		- 204.161,22	105.715,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		122.165,59	111.766,48
Sonstige betriebliche Erträge		438.663,91	93.966,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- für Hausbewirtschaftung	4.939.074,91		5.473.693,83
- andere Lieferungen und Leistungen	20.055,67	4.959.130,58	6.565,18
Rohergebnis		6.737.328,38	5.622.036,95
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	896.747,99		817.604,78
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 77.499,98 i.V. € 83.911,26)	264.273,45	1.161.021,44	266.163,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.128.861,80	2.051.414,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		485.391,61	432.774,61
Erträge aus Beteiligungen		38,00	30,00
Sonstige Zinserträge		0,65	5,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 2.037,00 i.V. € 6.182,00)		634.872,60	604.482,48
Ergebnis nach Steuern		2.327.219,58	1.449.632,30
Sonstige Steuern		276.837,62	279.501,38
Jahresüberschuss		2.050.381,96	1.170.130,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.050.381,96	1.170.130,92
Bilanzgewinn		0,00	0,00



Genossenschaftlich wohnen

Das bedeutet günstige Mieten, lebenslanges
Wohnrecht, Mitbestimmungsrecht & soziales
Engagement.

Anhang

des Jahresabschlusses 2022

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 Restnutzungsdauermethode 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 einer im Jahr 2022 erworbenen Bestandsimmobilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer festgestellten Nutzungsdauer von 50 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem aktiven 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 (= 0,95 %) ergibt (im Vorjahr 0,99 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt 1.404 € 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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Fördermittel der Stadt Frankfurt und des Landes Hessens, der über den Förderzeitraum von 10 Jahren über die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (Aufwendungszuschüsse) aufgelöst wird.

Anhang des Jahresabschlusses 2022

C. Angaben zur Bilanz Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.420,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79.420,35 €
Sachanlagen	105.813.721,12 €	8.777.206,25 €	1.349,76 €	0,00 €	114.589.577,61 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	100.374.467,11 €	6.261.218,81 €	0,00 €	0,00 €	106.635.685,92 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	563.822,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	563.822,41 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.320,25 €	16.662,53 €	1.349,76 €	0,00 €	537.633,02 €
Anlagen im Bau	4.008.941,55 €	2.492.184,91 €	0,00 €	0,00 €	6.501.126,46 €
Bauvorbereitung	0,00 €	7.140,00 €	0,00 €	0,00 €	7.140,00 €
Finanzanlagen	2.060,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	4.060,00 €
Beteiligungen	1.560,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	500,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €
	105.895.201,47 €	8.779.206,25 €	1.349,76 €	0,00 €	114.673.057,96 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert per 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	78.775,28 €	0,00 €	519,56 €	79.294,84 €	125,51 €
Sachanlagen	46.895.298,41 €	1.349,76 €	2.128.342,24 €	49.022.290,89 €	65.567.286,72 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	46.374.423,42 €	0,00 €	2.041.445,34 €	48.415.868,76 €	58.219.817,16 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	258.382,26 €	0,00 €	28.795,16 €	287.177,42 €	276.644,99 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.492,73 €	1.349,76 €	58.101,74 €	319.244,71 €	218.388,31 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.501.126,46 €
Bauvorbereitung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.140,00 €
Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.060,00 €
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €
	46.974.073,69 €	1.349,76 €	2.128.861,80 €	49.101.585,73 €	65.571.472,23 €

Anhang

des Jahresabschlusses 2022

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.368.144,79 € 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 31.12.2022	davon Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus		
- Vermietung	86.584 €	0,00 €
- sonstigen Vermögensgegenständen	263.314 €	0,00 €
	349.898 €	0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.658.449 € (2021: 6.518.333 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2022	Zugang 2022	Stand am 31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	2.665.983 €	205.039 €	2.871.022 €
Bauerneuerungsrücklage	19.106.679 €	1.845.343 €	20.952.022 €
andere Ergebnisrücklage	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €
	22.772.662 €	2.050.382 €	24.823.044 €

Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und grundpfandrechtlichen Sicherungen in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	Gesamt	davon Restlaufzeiten			davon dringlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.782.353,17 €	1.648.059,22 €	6.752.612,06 €	26.381.681,89 €	34.782.353,17 €
Vorjahr	32.193.483,39 €	1.624.561,31 €	6.791.632,70 €	23.777.289,38 €	32.193.483,39 €
Erhaltene Anzahlungen	2.626.266,85 €	2.626.266,85 €			
Vorjahr	2.532.333,87 €	2.532.333,87 €			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.944,46 €	62.944,46 €			
Vorjahr	60.417,93 €	60.417,93 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.214,96 €	400.399,99 €	87.814,97 €		
Vorjahr	529.582,63 €	455.964,01 €	73.618,62 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	154.746,80 €	135.490,04 €	19.256,76 €		
Vorjahr	161.851,03 €	142.499,19 €	19.351,84 €		
GESAMT	38.114.526,24 €	4.873.160,56 €	6.859.683,79 €	26.381.681,89 €	34.782.353,17 €
Vorjahr	35.477.668,85 €	4.815.776,31 €	6.884.603,16 €	23.777.289,38 €	32.193.483,39 €

Anhang des Jahresabschlusses 2022

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahre 2022 um 548.942,37 € gegenüber dem Vorjahr erhöht.
Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Nettosollmieten	8.713.732,06 €
Erlösschmälerungen Mieten	-109.142,34 €
Abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	2.627.947,25 €
Erlösschmälerungen Umlagen	-25.302,61 €
Aufwendungszuschüsse	70.848,00 €
Erlöse aus Wasch-Trocken-Einrichtungen, UAW u. a.:	6.278,92 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	55.429,40 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen	122.165,59 €
----------------------------	--------------

Sonstige betriebliche Erträge

Eintrittsgelder	5.610,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	45.769,21 €
Entgelte aus Förderzusagen und Investitionskostenzuschüsse	284.693,38 €
Sonstige Erträge	102.591,32 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauszinsen	146.851,83 €
Betriebs- und Heizkosten	2.249.478,74 €
Instandhaltungskosten	2.504.183,05 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.561,29 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	20.055,67 €

Der Aufwand für Löhne und Gehälter hat sich durch Personaländerungen geringfügig verändert.
Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich erhöht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

EDV-Kosten	92.886,19 €
Prüfungs- und Beratungskosten	46.226,23 €
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	601,07 €
Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	28.536,11 €
Weitere sonstige Aufwendungen	317.142,01 €

Sonstige Steuern

Grundsteuer	279.735,06 €
Kraftfahrzeugsteuer	825,65 €



Gemeinsam besser wohnen

Gutes Wohnen in allen Lebensphasen – das ist mit dem Erfolgsmodell Genossenschaft möglich. Als eine der ältesten Wohnungsgenossenschaften im Rhein-Main-Gebiet versorgen wir unsere Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Frankfurt am Main. Das Besondere daran: Jedes einzelne Genossenschaftsmitglied ist Miteigentümer aller BWV-Liegenschaften und genießt lebenslanges Wohnrecht.

Anhang

des Jahresabschlusses 2022

E. Sonstige Angaben

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 12 Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt.

Vorstand

Martin Neckel geschäftsführend
bestellt seit 1.7.2007

Matthias Henties bestellt seit 1.8.2007

Aufsichtsrat

Peter Köhler Vorsitzender bis 8.9.2022

Edgar Dingeldein stellvertretender Vorsitzender und
Bauausschuss bis 8.9.2022
Vorsitzender ab 8.9.2022

Ulrike Guck Schriftführerin

Astrid Romey stellvertretende Vorsitzende
ab 8.9.2022
Bauausschuss

Denis Botincan Prüfungsausschuss und
stellvertretender Schriftführer
bis 8.9.2022
Bauausschuss ab 8.9.2022

Monika Dembinski Prüfungsausschuss

Dr. Daniel Trosch Prüfungsausschuss und
stellvertretender Schriftführer
ab 8.9.2022

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 10 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 549. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

1.1.2022	6.518.333,05 €
31.12.2022	6.658.448,61 €

Nettozugang 140.115,56 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied erhöhte sich auf 2.676 € (2021: 2.630 €).

Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2022 hat sich um 12.782,50 € erhöht und beträgt 3.180.286,00 € (2021: 3.167.503,50 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
1.1.2022	2.478	25.551
Verst. fr. Jahre	8	63
Zugang 2022	69	1.090
Abgang 2022	51	478
31.12.2022	2.488	26.100
Zugang 2022		
Beitritte	69	713
Weitere Anteile	–	377
Abgang 2022		
Tod	20	177
Kündigung	22	167
Ausschluss	4	49
Anteilskündigungen	–	40
Übertragung/Teilübertragung	5	45

Anhang

des Jahresabschlusses 2022

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2022 rd. 3.426.382 EUR.

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 2.050.381,96 €

- einen Betrag von 205.039,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 1.845.342,96 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

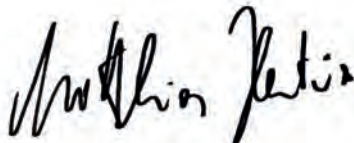
Frankfurt am Main, 22.5.2023

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main

Der Vorstand



Martin Neckel



Matthias Henties

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2022 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 17. März, am 19. Mai, am 6. Juli und am 14. Dezember 2022 statt. Eine Kassenprüfung durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses wurde am 13. Januar 2022 durchgeführt. Die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich mit dem Vorstand und dem Abteilungsleiter Technik am 13. Mai und an diesem Tag fand auch eine gemeinsame Rundfahrt statt.

Termine der Satzungskommission waren: 17. Februar 2022, 3. März 2022, 6. Juli 2022. 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 2022 geplante Mitgliederversammlung hatte der Aufsichtsrat in Abstimmung mit dem Vorstand aufgrund der Vorbereitung der Satzungsänderung auf den 8. September 2022 verschoben.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. nahm seine gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2022 zunächst als Vorprüfung in der Zeit vom 23. bis zum 27. Januar und abschließend in der Zeit vom 17. bis zum 28. April 2023 vor. Die Prüfer kamen zu dem Ergebnis, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben. Die Buchführung und der Jahresabschluss 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 22. Mai 2023 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung durch den Verband zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 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 Herren des Vorstands. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, das noch unter den Nachwirkungen der Coronapandemie stand und zudem wesentlich unter den Folgen des Krieges in der Ukraine, wie Lieferengpässen und allgemeinen Preissteigerungen, geführt werden musste, haben sie die Geschäfte der Genossenschaft überaus erfolgreich im Sinne der Genossenschaft besorgt. Unser Dank gilt ebenso der Abteilungsleiterin der Verwaltung, Christiane Koch, und dem Abteilungsleiter der Technik, Thorsten Haag, und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung. In Zeiten besonderer Herausforderungen für unsere Genossenschaft haben Sie alle stets motiviert und engagiert sowie genossenschaftlich erfolgreich gehandelt und eine überaus zufriedenstellende Arbeit geleistet.

Der Aufsichtsrat



Edgar Dingeldein
Vorsitzender

Liegenschaften des BWV



Anzahl der Wohnungen

Stadtteil Bornheim/Ostend

Scheidswaldstraße 43–47	12
Wittelsbacherallee 114–116	8
Martin-Luther-Straße 37–39	16
Gagernstraße 39–43	32
Luxemburgerallee 28–30	12
Maximilianstraße 8	5
Ruprechtstraße 3, 5, 7	50
Bornheimer Landwehr 71	
Maximilianstraße 4	
Bornheimer Landwehr 75, 77	8
Auerswaldstraße 2–6	24
Auerswaldstraße 8, 10, 12–16	44
Auerswaldstraße 20	28
Rhönstraße 96–98	
Parlamentsplatz 2	
Parlamentsplatz 2a	10
Parlamentsplatz 2b	43
Juchostraße 5–7	21
Waitzstraße 2, 4–8, 10, 12	85
Dahlmannstraße 41	
Geibelstraße 1	
Ravensteinstraße 1	11
Ravensteinstraße 3, 5, 7, 9, 11	43
Reinganumstraße 14–20	36
Falltorstraße 16	10
Falltorstraße 18, 18 a, 20, 22	158
Ringelstraße 50	27
Jacobystraße 2, 2a	43
Freihofstraße 19, 21	21

	Anzahl der Wohnungen		Anzahl der Wohnungen
Stadtteil Bockenheim		Stadtteil Enkheim	
Hamburger Allee 78–86	34	Ostpreußenstraße 12	18
Nauheimer Straße 18		Westpreußenstraße 3	
Rohmerstraße 22–30	117	Bornweidstraße 34–36	
Große Seestraße 33–39		Stettiner Straße 31	
Kurfürstenstraße 13–25		Rangenbergstraße 28	
Homburger Straße 13	14	Erich-Kästner-Straße 6, 13, 15, 18	12
Landgrafenstraße 31	5	Florianweg 69–73	19
Stadtteil Sachsenhausen		Stadtteil Niederrad	
Hainerweg 133	36	Königsbacher Straße 60, 62	4
Wertheimer Straße 1–7		Neuwiesenstraße 30–52, 54, 58	23
Bodenstedtstraße 12, 14	25	Waldstraße 71, 73	4
Gutzkowstraße 8		Waldstraße 75	6
Gutzkowstraße 10	10	Reichsforststraße 3	
Lettigkautweg 10–20	68	Reichsforststraße 5–9	12
Wendelsweg 103–108		Neuwiesenstraße 62	
Letzter Hasenpfad 1–7a	30	Stadtteil Nordweststadt	
Ziegelhüttenweg 7		Gerhart-Hauptmann-Ring 258–260	16
Stadtteil Oberrad		Niederurseler Landstraße 114	22
Wehrstraße 23	8	Stadtteil Kalbach-Riedberg	
Stadtteil Nordend		Kalbacher Hauptstraße 117–123, 125	62
Nibelungenallee 10–20	109	Richard-Breitenfeld-Straße 15	14
Spohrstraße 53–57		Stadtteil Fechenheim	
Richard-Wagner-Straße 32–34		Mühlheimer Straße 16	11
		Stadtteil Eschersheim	
		Jacob-Schiff-Straße 1, 21	9
		Fontanestraße 10, 20, 30, 32, 15, 19	6
		Stadtteil Kuhwald	
		Friedrich-Naumann-Straße 19, 31	2
		GESAMT	1.443



BWV

Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG

Bornheimer Landwehr 75
60385 Frankfurt am Main

Telefon 069 405806-21

Telefax 069 405806-99

E-Mail briefkasten@bvw-frankfurt.de