



Geschäftsbericht 2023



Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

Gemeinsam besser wohnen	4
Unsere Genossenschaft auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	6
Unser Vorstand berichtet	
Wirtschaftliches Umfeld	7
Hausbewirtschaftung: der Kurzüberblick	8
Ein Plus bei den Umsatzerlösen.	11
Neubau, Modernisierung, Instandhaltung.	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 31.12.2023	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses 2023	22
Bericht des Aufsichtsrats	33

Gemeinsam besser wohnen

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

Heute, im Jahr 2023, 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 1.454 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

	2021	2022	2023
Mitglieder	2.478	2.488	2.543
Durchschnittsalter	56	56	56
<hr/>			
Geschäftsanteile (Anzahl)	25.254	26.100	26.949
<hr/>			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	6.518	6.685	6.782
je Mitglied (€/Mitglied)	2.630	2.676	2.667
<hr/>			
Bestand Wohnungen	1.416	1.443	1.454
Wohnfläche	99.956	102.143	103.504
<hr/>			
Mitarbeitende	13	12	11
Auszubildende	1	2	2
<hr/>			
Bilanzsumme (TEUR)	65.206	70.662	74.306
Eigenkapital (TEUR)	29.400	31.592	34.210
Eigenkapital (%)	45,1	44,7	46,0
<hr/>			
Fremdkapital* (TEUR)	32.193	34.782	34.847
Fremdkapital (%)	49,4	49,2	46,9
je Mitglied	12.992	13.980	13.703
<hr/>			
Nutzungsgebühr (netto, kalt)			
Wohnungen (€/m ² , Monat)	6,71	6,81	7,11
Wohnungen (€/Jahr)	8.046	8.346	8.832

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Edgar Dingeldein

Dipl.-Ing.

Vorsitzender
gewählt bis 2026

Astrid Romey

Dipl.-Ing.

stellvertretende Vorsitzende
und Bauausschuss
gewählt bis 2025

Dr. Daniel Trosch

Vorsitzender Richter

stellvertretender Schriftführer,
Prüfungsausschuss bis 7.9.2023

Schriftführer ab 7.9.2023
gewählt bis 2025

Monika Dembinski

Krankenschwester

Prüfungsausschuss bis 7.9.2023

Bauausschuss ab 7.9.2023
gewählt bis 2024

Denis Botincan

Kaufmännischer Angestellter

Bauausschuss bis 7.9.2023

Prüfungsausschuss und
stellvertretender Schriftführer
ab 7.9.2023
gewählt bis 2024

Kai Schumacher

Dipl.-Betriebswirt

Prüfungsausschuss
ab 7.9.2023
gewählt bis 2026

Ulrike Guck

Sozialfachwirtin

Schriftführerin bis 29.6.2023
gewählt bis 2023

Vorstand



Martin Neckel

bestellt bis 2027



Matthias Henties

bestellt bis 2027

Unser Vorstand berichtet

Wirtschaftliches Umfeld

„Sozialverträgliche Mieten stehen bei uns im Vordergrund. Trotz vielfältiger Krisen ist der BWV wirtschaftlich gut aufgestellt.“

Martin Neckel

Auch das Jahr 2023 ist von geopolitischen Risiken geprägt, die die Konjunktur eingetrübt haben: Der fortdauernde russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Krieg zwischen Israel und der Hamas seit Oktober 2023 ließen nicht nur in Deutschland die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ins Stocken geraten. Erfreulicherweise ist hier zwar die Inflation im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen, im Jahresmittel lag sie 2023 bei 5,9 Prozent, doch gleichzeitig waren auch die privaten Konsumausgaben, der Staatskonsum und die Bauinvestitionen rückläufig.

Dass die Bauinvestitionen um 2,1 Prozent sanken, ist eine Auswirkung der Gemengelage von gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Materialpreisen. Die spürbar gestiegenen Bauzinsen als Folge des mehrfach erhöhten Leitzinses durch die Europäische Zentralbank leiteten zweifellos einen erheblichen Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt ein. Günstige Baukredite gehören damit der Vergangenheit an. Mit 3 bis 4 Prozent Bauzinsen (10-jährige Zinsbindungsfrist) befinden wir uns trotzdem nicht auf einem Rekordhoch, denn vor rund 20 Jahren lagen die Bauzinsen in Deutschland bei über 6 Prozent. Gleichwohl gingen allein in Hessen die Baugenehmigungen um 24 Prozent extrem stark zurück, der Abwärtstrend setzt sich fort.

Insgesamt war der Wohnungsmarkt 2023 von großer Unsicherheit und Zurückhaltung geprägt, statt teurem Neubau wurden günstige Immobilien gesucht. Damit einhergehend fielen die Verkaufspreise für Wohnimmobilien im Jahr 2023, so zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern um rund 20 Prozent, was dem Beamten-Wohnungs-Verein ein gewisses Erwerbspotenzial eröffnete. Allgemein erwartet wird ein Anstieg der Mietpreise. Die Schwerpunktmieten in Bockenheim und Bornheim lagen 2023 bei 14,50 Euro.

Die Herausforderungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main sind vielfältig, auch für die Genossenschaft als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen. Mit Fokus auf Modernisierungen wurden laufende Bauvorhaben abgeschlossen, während weiterer Neubau bis auf Weiteres nicht geplant und ohne verlässliche Wohnungsbauförderung als unmöglich betrachtet wird.

Unser Vorstand berichtet

Hausbewirtschaftung: der Kurzüberblick

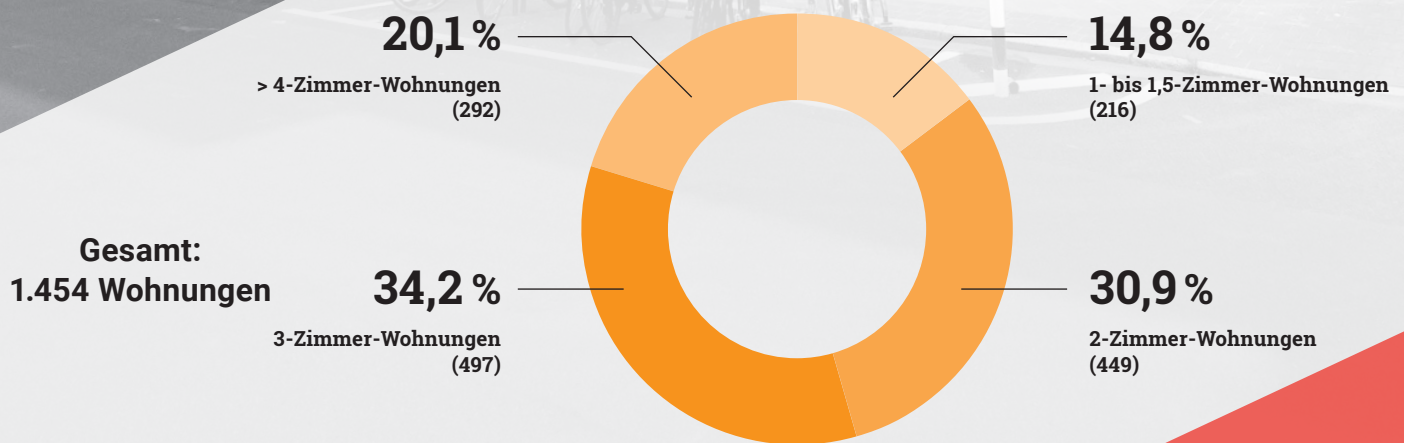
Unsere vielfältigen Liegenschaften finden sich in zwölf Frankfurter Stadtteilen, mehr als die Hälfte davon in Bornheim, wo die Genossenschaft ihre historischen Wurzeln hat. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 waren dies 1.454 Wohnungen sowie 14 gewerbliche Einheiten, 118 Garagen und 282 Kfz-Abstellplätze. Einen wirtschaftlichen Zugang durch Neubau erzielten wir über 13 Wohnungen mittels Dachaufstockung in der Nibelungenallee 10–12 und der Spohrstraße 53, 55, 57. Die 13 großzügig geschnittenen Neubauwohnungen in unserem „Nibelungendreieck“ waren in zentraler Lage gut nachgefragt. Ein moderner Baustandard sorgt für sehr attraktive, helle Wohnungen, teilweise als Maisonette mit Fernblick zur EZB. Es wurden weiterhin Vorbereitungen zum Ankauf eines vermieteten Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen im Röderbergweg 182 getroffen, das im Jahr 2024 wirtschaftlich zugehen wird. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1914 und wurde auf einem Grundstück der Stadt Frankfurt errichtet, die daran ein Erbbaurecht begründet hat. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahr 2021 verlängert und hat nun eine Laufzeit von über 95 Jahren.

Im Geschäftsjahr erfolgte plangemäß ein weiterer Verkauf eines Einfamilienhauses mit rd. 116 Quadratmetern Wohnfläche in der Fontanestraße in Eschersheim. Eine Wohnung fiel aus der betriebswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung aufgrund einer Zusammenlegung zweier Wohnungen in der Bornweidstraße heraus.

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 bereits 2022 eine Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt getroffen werden, so dass deren Sozialbindung bis April 2032 gilt.

	freifinanziert	preisgebunden	insgesamt
Wohnungen	(97 %) 1.408	(3 %) 46	1.454
Häuser	170	5	175
Gewerbe	14	0	14
Kfz-Stellplätze	282	0	282
Garagen	118	0	118

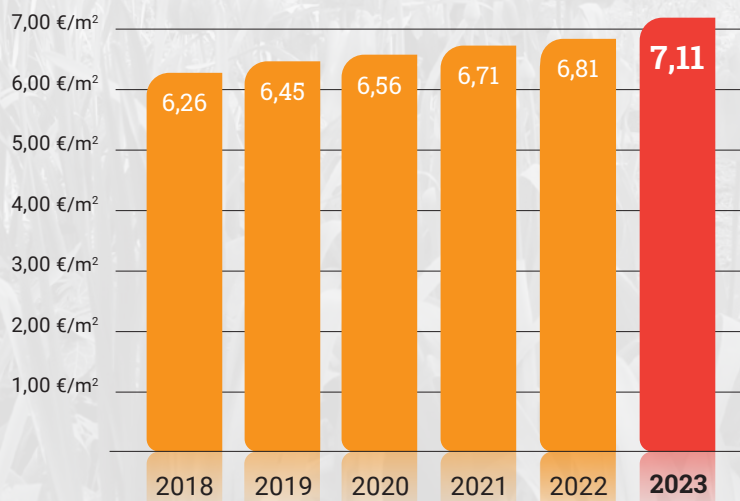
Viele Menschen bewerben sich um eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Wir bieten unseren Mietern auch bei geringeren und mittleren Einkommen ein sicheres und planbares Wohnen.





Entwicklung der Nutzungsgebühr (Wohnen)

€/m² – netto, kalt



Unser Vorstand berichtet

Wer beim BWV wohnt, zieht so schnell nicht um: Das zeigt die Fluktuationsrate von 5,43 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 7,11 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 11.588.439,32 Euro (2022: 11.284.361,28 Euro) angestiegen. Die Sollmieten – kalt – haben sich um 489.598,49 Euro auf 9.203.330,55 Euro (2022: 8.713.732,06 Euro) erhöht. Erlösschmälerungen sind überwiegend auf Einzelmodernisierungen nach einem Mieterwechsel zurückzuführen.

Fluktuationsstatistik

	2022	2023
Mitglied verstorben	12	17
altersbedingter Umzug	13	11

Umzug innerhalb des BWV wegen:

- Wohnungsgröße	22	26
- technischer Ausstattung, Grundriss	0	3
- Wohnumfeld, Infrastruktur	2	1
- gesundheitlicher, altersbedingter Gründe	2	0

Umzug vom BWV wegen:

- Wohnungsgröße	3	1
- beruflicher Gründe	6	3
- Wohnumfeld, Infrastruktur	2	1
- Eigentumserwerb	4	2
- keine Angabe zu den Gründen	14	14
- Zwangsräumung/Kündigung durch BWV	1	0

Neuvergabe nach Wohnungsgrößen:

1- bis 1,5-Zimmer-Wohnung	16	19
2-Zimmer-Wohnung	39	30
3-Zimmer-Wohnung	23	20
4-Zimmer-Wohnung und größer	12	20

Unser Vorstand berichtet

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung: Klimafreundlich wohnen in der Genossenschaft

Neubau im Jahr 2023 war angesichts hoher Zinsen und Baupreise sowie mangelnden Baulandes problematisch. Stattdessen wurden bestehende Bauvorhaben beendet und eine neue Großwohnung durch Grundrissänderungen geschaffen.

Im NORDEND wurde die 2021 begonnene, zweigeschossige **Dachaufstockung im Dreieck zwischen Nibelungenallee/Richard-Wagner-Straße/Spohrstraße** erfolgreich beendet. Mit 32 neuen Wohnungen und über 3.000 Quadratmetern neuer Wohnfläche sowie drei neuen Aufzügen ist sie eines der größeren Bauvorhaben in der Geschichte des BWV. Die Wohnungen haben moderne und zeitgemäße Grundrisse, teilweise handelt es sich um zweigeschossige Maisonetten mit 2 bis 5 Zimmern. Von der neuen Photovoltaikanlage, der Wärmedämmung, dem Kinderspielplatz auf den attraktiven neuen Außenanlagen sowie zwei Carsharing-Parkplätzen und 100 Fahrradabstellplätzen profitieren auch die Bestandsmieter der jetzt modernisierten elf Gebäude aus den 1930er und 1950er Jahren. Mit einem gut besuchten großen Mieterfest im September 2023 wurde der Abschluss der Baumaßnahmen gebührend gefeiert. In BERGEN-ENKHEIM entschieden wir uns bei dem Dreifamilienhaus **Bornweidstraße 34** für eine Zusammenlegung einer kleiner Dachwohnung mit der Wohnung im zweiten Obergeschoss. Es entstand eine moderne Maisonette-Wohnung mit 176 Quadratmetern für eine Großfamilie.

Alle weiteren größeren Aktivitäten betrafen das Thema Modernisierung, insbesondere bei Altbauten der Gründerzeit. BORNHEIM: Bezuschusst durch das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mit Fördermitteln des Energie- und Klimafonds (EFK), erhielten die zwölf Wohneinheiten in der **Scheidswaldstraße 43–47**, unserem historisch ersten Genossenschaftshaus aus dem Jahr 1900, eine klimafreundliche Pellet-Heizungsanlage sowie dezentrale Elektro-Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung.

In dem beliebten Stadtteil BOCKENHEIM erfuhren die fünf Wohneinheiten des kleineren Gebäudes (Baujahr 1904) in der **Landgrafenstraße 31** eine weitere Verbesserung des Heizbedarfs durch eine nachträgliche Dämmung der Kellerdecke. Gleichfalls zu mehr Energieeffizienz führte in der **Homburger Straße 13** der Einbau einer Dachbodendämmung in einem Wohngebäude aus dem Jahr 1902, das 14 Wohneinheiten und eine an einen Architekten vermietete Gewerbefläche bietet und mit Sandsteineinfassungen auch äußerlich für gepflegte Altbautmosphäre steht.

Schwerpunkt unserer Investitionen ist traditionell, nach der laufenden Instandhaltung, die Einzelmodernisierung von Bestandswohnungen, die je nach vorheriger Mietdauer und Abnutzung in unterschiedlichem Ausmaß erfolgt. Im Geschäftsjahr 2023 erhielten 28 BWV-Wohnungen unter anderem neue Elektroinstallationen und neue Fußbodenbeläge.

Modernisierung und Neubau

Neubau Kalbacher Hauptstraße nachträgliche HK	10.934 €
DG-Aufstockung Nibelungenallee	5.479.413 €
Mansardenausbau Nibelungenallee	181.243 €
Bauvorbereitung DG-Aufstockung Rhönstr.	159.262 €
Bauvorbereitung DG-Ausbau Martin-Luther-Straße	15.049 €

Instandsetzung

Heizungssanierung	206.310 €
Treppenhaussanierung	18.946 €
Kanalsanierung	39.632 €
Baumpflege und Außenanlagen	37.838 €

Einzelmodernisierungen	1.234.416 €
-------------------------------	-------------

Laufende Instandhaltung	1.138.754 €
--------------------------------	-------------

Summe	8.521.797 €
--------------	--------------------

Aufwendungen 2023
für Neubau, Modernisierung,
Instandsetzung, Instandhaltung

8,52 Mio. €

Geplante Maßnahmen 2024
für Neubau, Modernisierung
und Instandhaltung

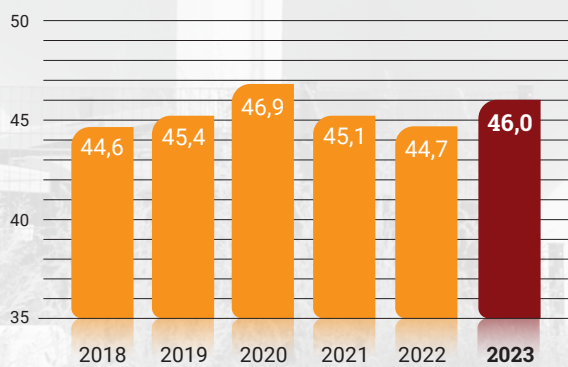
3,79 Mio. €

*„Für weitere Investitionen in den
Gebäudebestand benötigen wir
realistische Perspektiven.“*

Matthias Henties

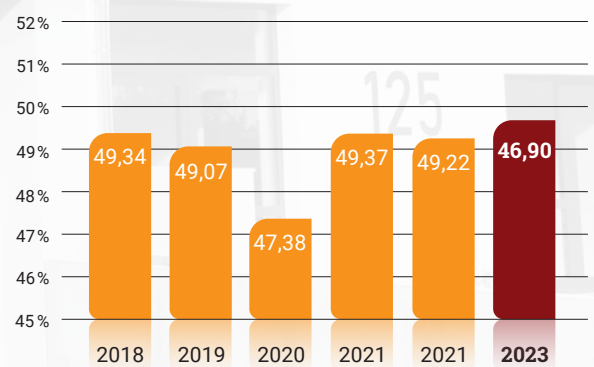


Eigenkapital (%)



Fremdkapital

langfristige Finanzierungsmittel in %



Unser Vorstand berichtet

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen 2.676 T€ (2022: 2.504 T€).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für Modernisierung, Neubau, Instandsetzung und Instandhaltung 8.522 T€ (2022: 9.123 T€) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2024 sind für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt 3.785 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 3.976.803 Euro (5,91 Prozent) erhöht. Die Dachgeschossaufstockung in der Nibelungenallee ist teilweise mit Fremdkapital finanziert.

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2023	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	65.571.472	92,8	69.448.275	93,5
Umlaufvermögen	5.089.110	7,2	4.855.659	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1.915	0,0	1.652	0,0
Gesamtvermögen	70.662.497	100,0	74.305.586	100,0
Fremdmittel inkl. Rückstg.	38.432.676	54,4	39.528.689	53,2
Rechnungsabgrenzungsposten	637.632	0,9	566.784	0,8
Reinvermögen	31.592.189	44,7	34.210.113	46,0
Reinvermögen Jahresanfang	29.400.225		31.592.189	
Reinvermögenszuwachs	2.191.964		2.617.924	

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2023	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	6.769.145	9,6	6.874.817	9,2
Rücklagen	24.823.044	35,1	27.335.296	36,8
Bilanzgewinn/-verlust	0		0	
Eigenkapital	31.592.189	44,7	34.210.113	46,0
Rückstellungen	318.150	0,4	157.479	0,2
Verbindlichkeiten	38.114.526	54,0	39.371.210	53,0
Rechnungsabgrenzung	637.632	0,9	566.784	0,8
Gesamtkapital	70.662.497		74.305.586	

Das Eigenkapital hat sich um 2.617.924 Euro erhöht, wobei die Eigenkapitalquote 46,0 Prozent beträgt (Vorjahr 44,7 Prozent). Die Verbindlichkeiten stiegen um 1.257 T€ auf 39.371 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 2023 mit der planmäßigen Tilgung von 1.723.315 Euro fort. Für Investitionen im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel von 1.788.300 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.

Rentabilität & Jahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2023 konnte unsere Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2.512.252,10 Euro erwirtschaften, was einer soliden Eigenkapitalrentabilität von 7,34 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. Dem entsprechend haben Aufsichtsrat und Vorstand daher

beschlossen, den Jahresüberschuss vollständig der Ergebniserücklage zuzuführen. Für das kommende Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von 1.929 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 2023 mit jetzt 2.543 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 31.12.2023 gehören dem BWV 2.543 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 19 Prozent und lediglich 108 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

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen aufgrund der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Eine gute Nettozuwanderung führte zwar zu einem neuen Höchststand an Beschäftigten, aber zusammen mit den dämpfenden Effekten des demografischen Wandels war der Fachkräftemangel weiterhin hoch. Nach wie vor bleibt es schwierig, qualifiziertes Personal zu gewinnen. Wir investieren regelmäßig in die Weiterbildung der Mitarbeitenden und bilden traditionell aus. Im Berichtszeitraum beschäftigt der BWV eine Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr.

Unser Ausblick

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft folgende Entwicklung:

Oberstes Ziel für unsere genossenschaftliche Solidargemeinschaft von 2.543 Mitgliedern ist 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. Unsere Aufwendungen für Instandhaltung/ Instandsetzung stiegen im Berichtsjahr um 6,86 Prozent, was genau der allgemeinen durchschnittlichen Preissteigerung in diesem Segment entspricht. Den Großteil davon setzen wir für die Komplettsanierung von Einzelwohnungen nach langjähriger Vermietung ein. Wir halten damit unseren guten Ausstattungsstandard aufrecht und bleiben somit nicht nur durch sozialverträgliche Mieten von durchschnittlich 7,11 Euro (kalt) langfristig attraktiv.

Gleichwohl sind auch wir betroffen von den Steigerungen der Energie-, Rohstoff- und Materialpreise einerseits und den zunehmenden regulatorischen und bürokratischen Auflagen andererseits. Unser Neubau von bezahlbarem genossenschaftlichem Wohnraum ist dadurch praktisch zum Erliegen gekommen, die energetische Modernisierung älterer Häuser wird komplizierter.

Die Ertragslage wurde eingehalten und wird voraussichtlich auch im kommenden Jahr weitestgehend gehalten werden – zum einen dank angepasster Nutzungsgebühren, zum anderen durch den Zugewinn an Wohnraum im Nibelungendreieck, einer 2021 gestarteten Baumaßnahme, die nun ihren Abschluss fand.

Mehrere abrupte Förderstopps durch die Bundesregierung haben die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft beeinflusst. Die daraus resultierenden finanziellen Belastungen durch deutlich verschärfte

Förderkonditionen und stark gestiegene energetische Anforderungen können nur sehr vorsichtig geschätzt werden. In mehreren Fällen konnten wir jedoch Zuschüsse über das Bundesministerium für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch nehmen.

Für den Ausblick auf 2024 sieht der Vorstand neben den hohen Baupreisen und der Unklarheit hinsichtlich der ambitionierten Ziele im Klimaschutz ein Risiko in der geopolitischen Lage mit der unwägbarer Kriegssituation in der Ukraine mit schwer kalkulierbaren Preisrisiken. 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 2024 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 Mitarbeitenden 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 31.12.2023

Aktiva

		2023	2022
	€	€	€
Immaterielle Vermögensbestände		31,20	125,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.977.587,85		58.219.817,16
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80		344.169,80
Technische Anlagen und Maschinen	248.506,96		276.644,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.960,01		218.388,31
Anlagen im Bau	0,00		6.501.126,46
Bauvorbereitungskosten	181.450,84		7.140,00
Geleistete Anzahlungen	452.507,93	69.444.183,39	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.560,00		1.560,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	4.060,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		69.448.274,59	65.571.472,23
Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.610.781,90	2.368.144,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		51.281,19	86.583,74
Sonstige Vermögensgegenstände		143.803,89	263.314,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.049.792,02	2.371.066,64
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.652,32	1.914,62
Bilanzsumme		74.305.585,91	70.662.496,51

Passiva

		2023	2022
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.319,30		100.470,45
der verbleibenden Mitglieder	6.781.760,60		6.658.448,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.737,30	6.874.817,20	10.226,00
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt € 251.230,00/ i.V. € 205.039,00)	3.122.252,00		2.871.022,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt € 2.261.022,10/ i.V. € 1.845.342,96)	23.213.043,79		20.952.021,69
Andere Ergebnismrücklagen	1.000.000,00	27.335.295,79	1.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.512.252,10		2.050.381,96
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	2.512.252,10	0,00	2.050.381,96
Eigenkapital insgesamt		34.210.112,99	31.592.188,75
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	0,00		176.571,00
Sonstige Rückstellungen	157.478,52	157.478,52	141.578,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.847.365,70		34.782.353,17
Erhaltene Anzahlungen	2.804.319,12		2.626.266,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.107,57		62.944,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.432.728,85		488.214,96
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 0,00/ i.V. € 364,89)	180.689,16	39.371.210,40	154.746,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		566.784,00	637.632,00
Bilanzsumme		74.305.585,91	70.662.496,51

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		2023	2022
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	11.588.439,32		11.284.361,28
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.583,27	11.641.022,59	55.429,40
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vorjahr Verminderung)		242.637,11	– 204.161,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		107.211,29	122.165,59
Sonstige betriebliche Erträge		742.073,21	438.663,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- für Hausbewirtschaftung	5.236.923,22		4.939.074,91
- andere Lieferungen und Leistungen	8.951,50	5.245.874,72	20.055,67
Rohergebnis		7.487.069,48	6.737.328,38
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	943.624,89		896.747,99
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 78.486,55/ i.V. € 77.499,98)	275.293,31	1.218.918,20	264.273,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.275.530,17	2.128.861,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		509.013,79	485.391,61
Erträge aus Beteiligungen		30,00	38,00
Sonstige Zinserträge		63,80	0,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 0,00/ i.V. € 2.037,00)		699.713,51	634.872,60
Ergebnis nach Steuern		2.783.987,61	2.327.219,58
Sonstige Steuern		271.735,51	276.837,62
Jahresüberschuss		2.512.252,10	2.050.381,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.512.252,10	2.050.381,96
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Genossenschaftlich wohnen

Hier treffen die menschlichen Werte einer Traditionsgenossenschaft auf die Dynamik modernen Lebens und Arbeitens. Lebenslanges Wohnrecht für gepflegtes Wohnen in einer umtriebigen Großstadt wie Frankfurt – von Genossen für Genossen.

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 jeweils gültigen Fassung. 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 Restnutzungsdauer- methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnut- zungsdauer von 80 Jahren.
- Durch Gebäudeaufstockung neu entstandene Woh- nungen (Richard-Wagner-Straße 32–34, Nibelungen- allee 10–20 sowie Spohrstraße 53–57) bei Anwen- dung der Restnutzungsdauer- methode unter Zugrun- delegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Bei einer im Jahr 2009 erworbenen Bestandsimmo- bilie Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer gutachterlich festgestell- ten 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 An- wendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Technische Anlagen und Maschinen bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrun- delegung 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 amt- lichen Abschreibungstabelle.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € werden aktiviert und als Sammelposten für gering- wertige 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

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 2023

C. Angaben zur Bilanz Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.420,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79.420,35 €
Sachanlagen	114.589.577,61 €	6.196.401,46 €	128.845,39 €	0,00 €	120.657.133,68 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	106.635.685,92 €	5.671.589,47 €	22.499,78 €	6.272.769,57 €	118.557.545,18 €
Grundstücke ohne Bauten	344.169,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	563.822,41 €	2.313,12 €	3.847,60 €	0,00 €	562.287,93 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.633,02 €	124.036,99 €	102.498,01 €	0,00 €	559.172,00 €
Anlagen im Bau	6.501.126,46 €	0,00 €	0,00 €	-6.501.126,46 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	7.140,00 €	174.310,84 €	0,00 €	0,00 €	181.450,84 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	224.151,04 €	0,00 €	228.356,89 €	452.507,93 €
Finanzanlagen	4.060,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.060,00 €
Beteiligungen	1.560,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.560,00 €
Andere Finanzanlagen	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €
	114.673.057,96 €	6.196.401,46 €	128.845,39 €	0,00 €	120.740.614,03 €

	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert per 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.294,84 €	0,00 €	94,31 €	79.389,15 €	31,20 €
Sachanlagen	49.022.290,89 €	84.776,46 €	2.275.435,86 €	51.212.950,29 €	69.444.183,39 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	48.415.868,76 €	22.499,59 €	2.186.588,16 €	50.579.957,33 €	67.977.587,85 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	344.169,80 €
Technische Anlagen und Maschinen	287.177,42 €	2.116,18 €	28.719,73 €	313.780,97 €	248.506,96 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.244,71 €	60.160,69 €	60.127,97 €	319.211,99 €	239.960,01 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	181.450,84 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	452.507,93 €
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 €
	49.101.585,73 €	84.776,46 €	2.275.530,17 €	51.292.339,44 €	69.448.274,59 €

Anhang

des Jahresabschlusses 2023

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.610.781,90 € 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 31.12.2023	davon Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus		
- Vermietung	51.281,19 €	0,00 €
- sonstigen Vermögensgegenständen	143.803,89 €	0,00 €
	195.085,08 €	0,00 €

Passiva

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich auf 6.781.761 € (2022: 6.658.449 €) erhöht.

Rücklagenentwicklung

	Stand am 01.01.2023	Zugang 2023	Stand am 31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	2.871.022 €	251.230 €	3.122.252 €
Bauerneuerungsrücklage	20.952.022 €	2.261.022 €	23.213.044 €
Andere Ergebnisrücklage	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €
	24.823.044 €	2.512.252 €	27.335.296 €

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 ggü. Kreditinstituten	34.847.365,70 €	1.862.686,66 €	7.419.570,35 €	25.565.108,69 €	34.847.365,70 €
Vorjahr	34.782.353,17 €	1.648.059,22 €	6.752.612,06 €	26.381.681,89 €	34.782.353,17 €
Erhaltene Anzahlungen	2.804.319,12 €	2.804.319,12 €			
Vorjahr	2.626.266,85 €	2.626.266,85 €			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.107,57 €	106.107,57 €			
Vorjahr	62.944,46 €	62.944,46 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.432.728,85 €	1.381.015,68 €	51.713,17 €		
Vorjahr	488.214,96 €	400.399,99 €	87.814,97 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	180.689,16 €	162.436,66 €	18.252,50 €		
Vorjahr	154.746,80 €	135.490,04 €	19.256,76 €		
GESAMT	39.371.210,40 €	6.316.565,69 €	7.489.536,02 €	25.565.108,69 €	34.847.365,70 €
Vorjahr	38.114.526,24 €	4.873.160,56 €	6.859.683,79 €	26.381.681,89 €	34.782.353,17 €

Anhang des Jahresabschlusses 2023

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahre 2023 um 301.231,91 € gegenüber dem Vorjahr erhöht.
Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft nur Betriebs- und Heizkosten.

Nettosollmieten	9.203.330,55 €
Erlösschmälerungen Mieten	-101.793,63 €
Abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	2.440.613,83 €
Erlösschmälerungen Umlagen	-29.982,31 €
Aufwendungszuschüsse	70.848,00 €
Erlöse aus Wasch-/Trocken-Einrichtungen, UAW u. a.:	5.422,88 €
Erlöse a. a. Lieferungen und Leistungen (Einspeisevergütung, Gartenpacht)	52.583,27 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen	107.211,29 €
----------------------------	--------------

Sonstige betriebliche Erträge

Eintrittsgelder	5.830,00 €
Erstattungen aus Versicherungsschäden	27.378,96 €
Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens	438.636,45 €
Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Pensionsverpflichtung	174.310,68 €
Sonstige Erträge	95.917,12 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Erbbauzinsen	163.929,45 €
Betriebs- und Heizkosten	2.356.221,50 €
Instandhaltungskosten	2.675.896,20 €
Weitere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	40.876,67 €
Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	8.951,50 €

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

EDV-Kosten	119.325,72 €
Prüfungs- und Beratungskosten	40.583,43 €
Anwalts- und Notarkosten	3.675,91 €
Abschreibungen auf Mieten und andere Forderungen des Umlaufvermögens	10.901,90 €
Weitere sonstige Aufwendungen	334.526,83 €

Sonstige Steuern

Grundsteuer	283.883,55 €
Kraftfahrzeugsteuer	20,65 €



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 2023

E. Sonstige Angaben

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 11 Mitarbeitende und 1 Auszubildende beschäftigt.

Vorstand

Martin Neckel	geschäftsführend bestellt seit 1.7.2007
Matthias Henties	bestellt seit 1.8.2007

Aufsichtsrat

Edgar Dingeldein	Dipl.-Ing. Vorsitzender gewählt bis 2026
Astrid Romey	Dipl.-Ing. stellvertretende Vorsitzende und Bauausschuss, gewählt bis 2025
Dr. Daniel Trosch	Vorsitzender Richter stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss bis 7.9.2023 Schriftführer ab 7.9.2023 gewählt bis 2025
Monika Dembinski	Krankenschwester Prüfungsausschuss bis 7.9.2023 Bauausschuss ab 7.9.2023 gewählt bis 2024
Denis Botincan	kaufmännischer Angestellter Bauausschuss bis 7.9.2023 Prüfungsausschuss und stellvertretender Schriftführer ab 7.9.2023 gewählt bis 2024
Kai Schumacher	Dipl.-Betriebswirt Prüfungsausschuss ab 7.9.2023 gewählt bis 2026
Ulrike Guck	Sozialfachwirtin Schriftführerin bis 29.6.2023 gewählt bis 29.6.2023

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich um 21 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 475. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

1.1.2023	6.658.448,61 €
31.12.2023	6.781.760,60 €

Nettozugang 123.311,99 €

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied verminderte sich auf 2.667 € (2022: 2.676 €).

Die Haftsumme aller Mitglieder am 31.12.2023 hat sich um 26.843,25 € erhöht und beträgt 3.207.129,25 € (2022: 3.180.286,00 €).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
1.1.2023	2.488	26.100
Verst. fr. Jahre	15	124
Zugang 2023	81	1.102
Abgang 2023	45	503
31.12.2023	2.509	26.575
Zugang 2023		
Beitritte	81	708
Weitere Anteile	–	394
Abgang 2023		
Tod	32	297
Kündigung	17	149
Ausschluss	–	–
Anteilskündigungen	–	52
Übertragung/Teilübertragung	11	129

Anhang

des Jahresabschlusses 2023

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2023 rd. 752.978 €.

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 2.512.252,10 €

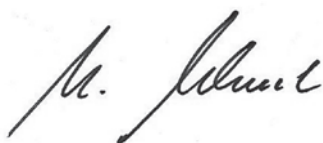
- einen Betrag von 251.230,00 € der gesetzlichen Rücklage,
- einen Betrag von 2.261.022,10 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

Frankfurt am Main, 16.5.2024

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main

Der Vorstand



Martin Neckel



Matthias Henties

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2023 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 16. März, am 22. Mai, am 5. Juli, 7. September und am 11. Dezember 2023 statt. Eine Kassenprüfung durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses wurde am 23. Januar 2023 durchgeführt. Die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich mit dem Vorstand und dem Abteilungsleiter Technik am 5. Mai und am 10. November.

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 Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise konnten hinsichtlich der Kostenentwicklung im Baubereich und der Energieversorgung für den BWV erträglich gehalten werden. Dennoch befassen sich Aufsichtsrat und Vorstand mit dem Thema einer am Mietspiegel orientierten Anpassung der Mieten in den Folgejahren.

Neben dem Abschluss der großen Baumaßnahme in der Nibelungenallee war es dann auch noch möglich, die Immobilie im Röderbergweg 182 zu wirtschaftlichen Konditionen in das Portfolio des BWV zu übernehmen, was der Aufsichtsrat mit einem einstimmigen Votum bestätigte.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. nahm seine gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2023 zunächst als Vorprüfung in der Zeit vom 6. bis 9. Februar 2024 und abschließend in der Zeit vom 15. bis zum 26. April 2024 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 16. Mai 2024 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung durch den Verband zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

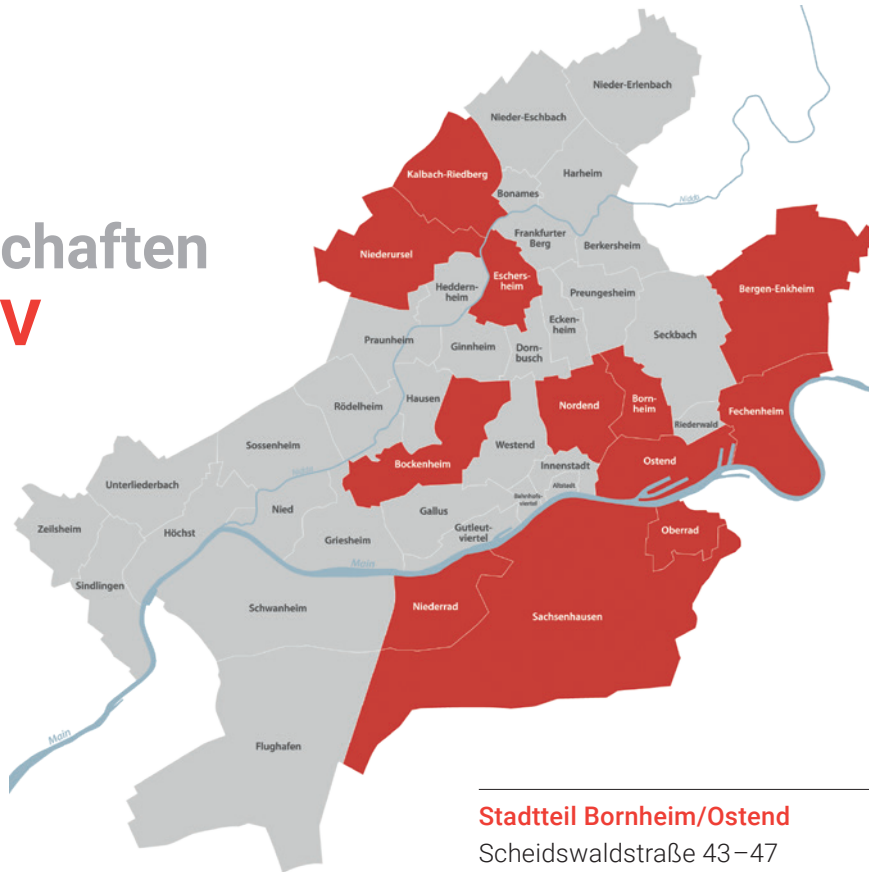
Die Mitglieder des Aufsichtsrats bedanken sich bei den Herren des Vorstands. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, das den Fokus auf Konsolidierung und Ausrichtung auf zukünftige Anforderungen – Beispiel Energie-/Klimawende – hatte, haben sie die Geschäfte der Genossenschaft überaus erfolgreich im Sinne der Genossenschaft besorgt. Unser Dank gilt ebenso der Abteilungsleiterin der Verwaltung, Frau Christiane Koch, und dem Abteilungsleiter der Technik, Herrn Thorsten Haag, wie auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung. In Zeiten besonderer Herausforderungen für unsere Genossenschaft, genannt sei an dieser Stelle das Thema Fachkräftemangel in vielen Bereichen der privaten und öffentlichen Wirtschaft und Verwaltung, haben Sie alle stets motiviert und engagiert sowie genossenschaftlich orientiert 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
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	17
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 30–40	68	Reichsforststraße 5–9	12
Wendelsweg 103–105		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
Martin-Luther-Straße 37–39	16	Richard-Breitenfeld-Straße 15	14
Nibelungenallee 10–20	122	Stadtteil Fechenheim	
Spohrstraße 53–57		Mühlheimer Straße 16	11
Richard-Wagner-Straße 32–34		Stadtteil Eschersheim	
GESAMT		Jacob-Schiff-Straße 1, 21	9
		Fontanestraße 10, 20, 30, 32, 15	5
		Stadtteil Kuhwald	
		Friedrich-Naumann-Straße 19, 31	2
		GESAMT	1.454



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@bwv-frankfurt.de