

**Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG**

# Geschäftsbericht

---

## 2015



## Kennzahlen und Daten im Überblick

Gegründet 1900

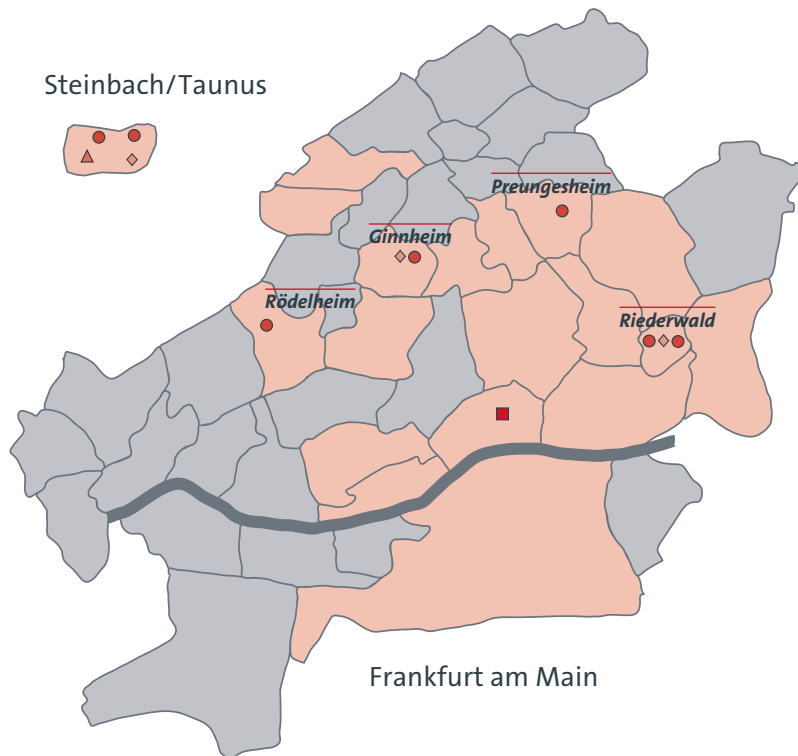
Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter Nr. 627

| Kennzahlen zum 31.12.                        | 2015         | 2014         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitglieder                                   | 6.961        | 6.931        |
| Geschäftsanteile                             | 414.063      | 410.666      |
| Geschäftsguthaben                            | 10.809,2 T€  | 10.682,6 T€  |
| Spareinlagen                                 | 22.595,1 T€  | 21.224,0 T€  |
| Wohnungsbestand                              | 4.283        | 4.267        |
| davon mit Mietpreisbindung                   | 1.305        | 1.326        |
| Mitarbeiter (Durchschnitt)                   | 39           | 39           |
| Bilanzsumme                                  | 160.698,5 T€ | 154.146,7 T€ |
| Anlagevermögen                               | 149.145,9 T€ | 141.529,0 T€ |
| Eigenkapital                                 | 47.270,8 T€  | 43.945,5 T€  |
| Rohergebnis                                  | 16.932,2 T€  | 16.223,7 T€  |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 4.336,0 T€   | 3.574,9 T€   |
| Jahresüberschuss                             | 3.400,5 T€   | 2.766,3 T€   |

## Standorte

### Legende

- **Servicecenter Frankfurt**  
Großer Hirschgraben 20-26
- ▲ **Servicecenter Steinbach**  
Eschborner Str. 14
- **Hausmeisterbüros**  
 Riederwald – Am Erlenbruch 24  
 Riederwald – Schulze-Delitzsch-Str. 1  
 Preungesheim – Homb. Landstr. 67  
 Rödelheim – Lohoffstr. 2  
 Ginnheim – Reichelstr. 50  
 Steinbach – Bahnstr. 50  
 Steinbach – Berliner Str. 58
- ◆ **Betreuungsbüros  
Seniorenwohnanlagen**  
 Ginnheim – Reichelstr. 50  
 Riederwald – Schulze-Delitzsch-Str. 11  
 Steinbach – Birkenweg 3a



# Geschäftsbericht 2015



**WOHNEN** PLUS

**Volks- Bau- und Sparverein  
Frankfurt am Main eG**

Großer Hirschgraben 20-26  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69-92 07 19-0  
Fax 0 69-92 07 19 51  
eMail [info@vbs-frankfurt.de](mailto:info@vbs-frankfurt.de)  
[www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)





# Inhalt

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Lagebericht .....</b>                                                                               | <b>4</b>  |
| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2015 .....</b>                                                              | <b>20</b> |
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung<br/>für die Zeit vom 1. Januar 2015<br/>bis 31. Dezember 2015 .....</b> | <b>22</b> |
| <b>Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....</b>                                                         | <b>23</b> |
| <b>Bericht des gesetzlichen<br/>Prüfungsverbandes .....</b>                                            | <b>40</b> |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates .....</b>                                                                | <b>41</b> |

# Lagebericht

## Grundlagen der Genossenschaft

### Geschäftsmodell

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG bewirtschaftet in Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus) insgesamt 4.283 Wohnungen, 1.026 Stell- und Garagenplätze sowie 16 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit die größte Genossenschaft in Frankfurt am Main und die zweitgrößte Genossenschaft im ganzen Bundesland und seit über 110 Jahren wichtiger Partner bei der sozialen Wohnraumgestaltung.

Zudem verfügt die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG über eine genossenschaftseigene Spareinrichtung. In ganz Hessen gibt es nur zwei Genossenschaften mit einer Spareinrichtung, so dass diese ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Das Wohnungsangebot reicht von Single- bis Familien- und Seniorenwohnungen, in Bestands- und Neubauten. Ein knappes Drittel

des gesamten Wohnungsbestandes ist nach wie vor preisgebunden.

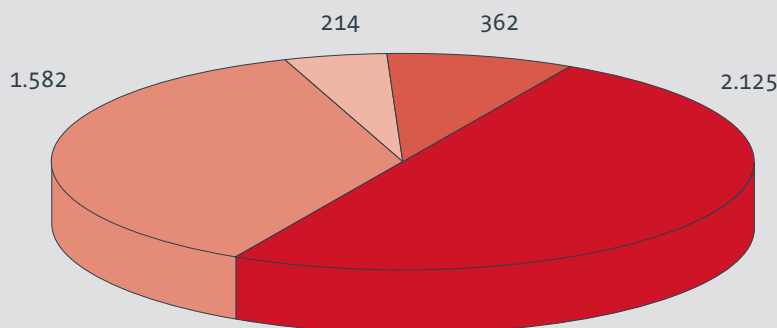
Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen. Dem Satzungsauftrag, ihre Mitglieder mit gutem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen, kommt die Genossenschaft auch durch eine faire Mietpreispolitik nach.

### Ziele und Strategien

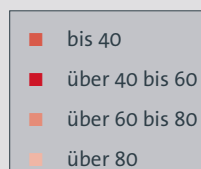
**WOHNEN<sup>PLUS</sup>** beinhaltet die unternehmerischen Schwerpunkte der VBS eG. „WOHNEN“ für die Kernkompetenz mit einem modernen, marktgerechten und bezahlbarem Angebot und „PLUS“ für einen Mehrwert gegenüber Mitbewerbern durch zusätzliche Leistungen und hohe Servicequalität.

### Übersicht Wohnungsgemeinde nach Wohnfläche

Anzahl der Wohneinheiten



Wohnflächen in m²



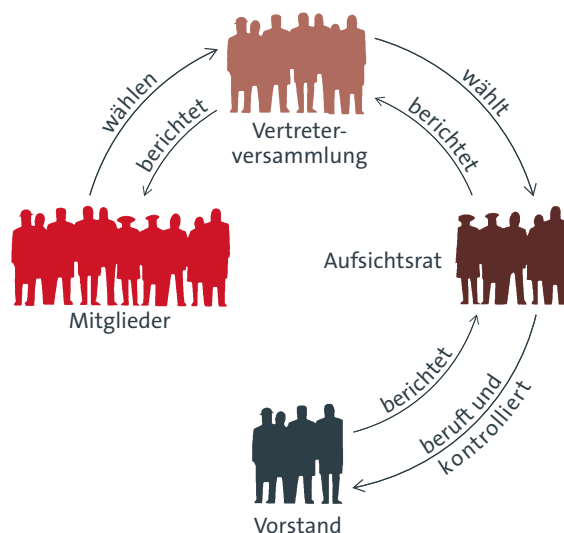


Im Mittelpunkt des Handelns stehen das Produkt Wohnung und das Genossenschaftsmitglied. Die damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen sind Bestandteil eines unternehmensinternen Leitbildes, das Ziele und Werte der Genossenschaft widerspiegelt und den Mitarbeitern Leitlinien für den Umgang mit Kunden und Kollegen an die Hand gibt.

Eine konservative Geschäftspolitik und ein effektives Controlling stärken die Genossenschaft. Die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften sorgt für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. Durch den Abschluss von Dauernutzungsverträgen wird den Mietern ein lebenslanges Wohnrecht gewährt; der Verkauf von Wohnungsbeständen findet nicht statt – damit wird den Mietern ein Höchstmaß an Sicherheit geboten.

## Organe

Die Organe der Genossenschaft haben in 2015 alle ihnen nach Gesetz und Satzung ob-



liegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit der Organe war geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Offenheit und Transparenz.

Die 67. ordentliche Vertreterversammlung fand am 26.06.2015 statt. In diesem Rahmen wurden alle satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Wolfgang Bödicker, sowie der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Jürgen Wodsack, und das Aufsichtsratsmitglied, Herr Horst Gerhardt, wurden für weitere 3 Jahre wiederbestellt.

## Gesetzliche Prüfung

Die durch § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung hat unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 und der Wirtschaftspläne für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 in der Zeit vom 23.03.2015 bis 17.04.2015 stattgefunden. Der Bericht dieser Prüfung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes standen auf der Tagesordnung der 67. ordentlichen Vertreterversammlung am 26.06.2015.

Für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Mitglieder in Höhe von 2 Prozent.



## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte in 2015 ein solides und stetiges Wachstum verzeichnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Prozent. Damit lag das Wachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (1,3 Prozent). Wichtigster Wachstumsmotor war der Konsum. So stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,9 Prozent, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,4 Prozent. Auch die Investitionen konnten gegenüber dem Vorjahr zulegen: Unternehmen und Staat investierten zusammen im Inland 4,8 Prozent mehr in Ausrüstungen. Dagegen fiel der Investitionszuwachs in Bauten mit insgesamt 0,3 Prozent eher mager aus. Während die Investitionen in Wohnbauten anstiegen, gab es bei den Nichtwohnbauten einen Rückgang.

Unter dem Eindruck von gesunkenen Preisen für Rohöl und Mineralölerzeugnisse war die Preisentwicklung in Deutschland in 2015 auf allen Wirtschaftsstufen deutlich gedämpft. Die Inflationsrate lag mit sehr moderaten +0,3 Prozent nochmals spürbar unter dem Wert von 2014 (+0,9 Prozent).

Im europäischen Vergleich lag das deutsche Wirtschaftswachstum in 2015 im Mittelfeld. Im außereuropäischen Vergleich blieb Deutschland hinter den BIP-Wachstumsraten der großen Volkswirtschaften China und USA zurück.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt wurde in 2015 so viel investiert wie nie zuvor. Die Investitionen in Gewerbeimmobilien, wie Büros, Einzelhandels- und Logistikflächen oder Hotels sowie in Wohnungspakete stiegen gegenüber dem Vorjahr um 26,3 Milliarden Euro auf einen neuen Höchstwert von 79 Milliarden Euro. Grund war vor allem der boomende Wohnungsmarkt: Das Volumen der gewerblichen Wohnungskäufe verdoppelte sich nahezu auf 23,5 Milliarden Euro. Doch auch die Transaktionen auf dem Gewerbeimmobiliensektor nahmen gegenüber dem Vorjahr nochmals zu; sie stiegen um 37 Prozent auf 55,5 Milliarden Euro. Die Investitionen fanden vor allem in wirtschaftsstarken Metropolregionen, wie beispielsweise Hamburg, Berlin, Düsseldorf, München und dem Rhein-Main-Gebiet statt.

Das gute Investitionsklima spiegelte sich auch in der Zahl der Baugenehmigungen wider. Diese stiegen in 2015 im Wohnungsbau um 8,4 Prozent auf rund 309.000 Einheiten. Der überwiegende Teil davon (264.000) waren Neubauwohnungen, wobei die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen um 2,3 Prozent auf rund 70.500 Einheiten zurückging. Für Bestandsimmobilien wurde der Bau von rund 41.000 Wohnungen genehmigt. Die restlichen rund 4.000 Einheiten entfielen auf Baumaßnahmen in Nichtwohngebäuden.

In Frankfurt wechselten in 2015 Wohnhäuser und Wohnungen im Wert von 2,8 Milliarden Euro den Besitzer, was ebenfalls einen neuen Höchstwert markierte. Vor allem bei den Hochhaus-Wohnungen florierte das Geschäft. In diesem Segment stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise auf rund 6.200 Euro je Quadratmeter, die teuerste Wohnung war





ihrem Käufer stolze 16.000 Euro pro Quadratmeter wert. Im Durchschnitt kostete der Quadratmeter einer Neubauwohnung in Frankfurt 4.390 Euro und damit rund 10 Prozent mehr als im Vorjahr. Und auch die Angebotspreise für Eigenheime zogen in 2015 an, wenngleich mit 511 Transaktionen weniger Gebäude zum Verkauf kamen als noch im Vorjahr (594). Erwerber von Reihenmittelhäusern mussten im Durchschnitt 365.000 Euro für ihr neues Eigenheim aufwenden, für frei stehende Einfamilienhäuser lagen die Kaufpreise mit durchschnittlich 655.000 Euro noch weit darüber.

Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Frankfurt erreichten in 2015 den zweithöchsten Wert seit 50 Jahren. Sie stiegen im Vergleich zu 2014 um 11 Prozent auf 5.196 Einheiten. Rund ein Drittel der genehmigten Wohnungen befand sich in den Neubaugebieten Europaviertel und Riedberg. Die genehmigte Bausumme hingegen sank deutlich, von 1.530 MEuro im Vorjahr auf 929 MEuro. Ursächlich hierfür war die rückläufige Bautätigkeit im Bürosektor und am Flughafen. Fast die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens entfiel auf den Wohnungsbau.

Die Angebotsmieten auf dem Frankfurter Wohnimmobilienmarkt sind mit 3,8 Prozent in 2015 deutlich langsamer gestiegen als die Preise für Wohneigentum. Für neu vermietete Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattungsqualität wurden Mietpreise zwischen 7 Euro und 16,50 Euro je Quadratmeter erzielt. Am oberen Ende der Mietpreisskala rangierten vor allem die beliebten innenstadtnahen Viertel, wie der Altstadtbereich, das Westend und das weiterhin aufstrebende Ostend. Vergleichsweise günstigen Wohnraum konnte man in

den westlichen Stadtteilen, wie Höchst, Sindlingen, Zeilsheim und Sossenheim finden. Hier lag der Quadratmeterpreis bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen im Schnitt bei 8,50 Euro.

## Geschäftsverlauf

### Bestandsverwaltung

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Liegenschaften.

Die Wohnungssuche für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main weiterhin schwierig. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft ist daher im Vergleich zu den Vorjahren nochmals deutlich angestiegen. Dabei bleiben für viele die wohnungsbezogenen Merkmale, wie Lage, Größe, Ausstattung und Preis die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Besonders hoch ist das Interesse an modernisiertem und neu erbautem Wohnraum. Sowohl kleinere Wohnungen als auch Wohnungen mit deutlich über 70 Quadratmeter Wohnfläche werden stark nachgefragt. Das breit gefächerte Wohnungsangebot der Genossenschaft bietet hier ein attraktives Angebot.

Im Berichtsjahr endeten 292 Dauernutzungsverträge (2014: 345), so dass die Fluktuationsrate 6,8 Prozent betrug. Dem stehen 266 Neueinzüge gegenüber. Als Folge des demografischen Wandels blieb der Anteil der aufgrund von Alter oder Todesfällen bedingten Vertragsbeendigungen weiterhin hoch. Wegen starker Abnutzung und nicht mehr zeitgemäßem Inventar müssen die nach langer



Mietzeit frei werdenden Wohnungen häufig umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden.

Zum Stichtag 31.12.2015 waren 89 Wohnungen unbewohnt (2014: 43). Die Gesamtleerstandsquote betrug somit 2,1 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieten 48 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstandsquote von 1,0 Prozent.

Zur Erhaltung des Gebäudebestandes und Vermeidung etwaiger Instandhaltungstaus, hat die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr umfangreiche Maßnahmen in Form von Kleinreparaturen, laufender Instandhaltung sowie dem Austausch nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungen ergriffen.

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 4.655 TEuro (im Vorjahr 5.555 TEuro). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 3.725 TEuro (im Vorjahr 4.444 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 930 TEuro (im Vorjahr 1.111 TEuro).

Großprojekte, die innerhalb des Berichtsjahres durchgeführt wurden, sind der Aufstellung „Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)“ zu entnehmen.

### Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

| Liegenschaft                                                                                                   | Maßnahme                 | Kosten [TEuro] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Am Erlenbruch 18-22                                                                                            | Erneuerung der Haustüren | 20             |
| Johanna-Tesch-Platz 1-3                                                                                        | Erneuerung der Haustüren | 11             |
| Riederwald Altbau                                                                                              | Fenstertausch            | 18             |
| Bahnstraße 48-50                                                                                               | Flachdachsanierung       | 74             |
| Marbachweg 107                                                                                                 | Gebäudeunterfangung      | 105            |
| Herzbergstraße 7                                                                                               | Renovierung Etagenflure  | 6              |
| Sonstiges (Verkehrssicherung, Brandschutz, Außenanlagen usw.)<br>in verschiedenen Liegenschaften               |                          | 348            |
| Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung<br>nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften |                          | 1.394          |
| Lfd. Instandhaltung                                                                                            |                          | 1.749          |
|                                                                                                                |                          | <b>3.725</b>   |



## Modernisierung

Den Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen bildet weiterhin die deutliche Verbesserung der Energieeffizienz. Um den hohen Anforderungen der jeweils gültigen EnEV gerecht zu werden, erfolgt regelmäßig die Dämmung der Gebäudehüllflächen (Kellerdecke, Fassade und Dach), die Installation moderner Heizungsanlagen und der Einbau von Isolierglasfenstern. Außerdem werden bei Bedarf regenerative Energien genutzt. Die energetischen Komponenten werden durch die Modernisierung der Elektro- und Sanitärversorgungen sowie Neugestaltung der Treppenhäuser und Außenanlagen ergänzt. Damit

führen Modernisierungsmaßnahmen auch immer zu einer spürbaren Steigerung des Wohnkomforts.

Grundsätzlich strebt die Genossenschaft bei Vollmodernisierungen energetisch die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültiger EnEV an. Abweichend davon liegen Maßnahmen im Riederwald, aufgrund der strengen Auflagen des Denkmalschutzes, rund 15 Prozent über diesem Niveau.

Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Ge-

### Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

| Liegenschaft                                                                                                              | Maßnahme           | Kosten [TEuro] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Am Alten Volkshaus 1-2                                                                                                    | Vollmodernisierung | 800            |
| Dunckerstr. 1/Roscherstr. 3-5                                                                                             | Vollmodernisierung | 797            |
| Dunckerstr. 3-9                                                                                                           | Vollmodernisierung | 888            |
| Dunckerstr. 4-10                                                                                                          | Vollmodernisierung | 1.103          |
| Reichelstr.13-17                                                                                                          | Vollmodernisierung | 1.308          |
| Kreutzerstr.14                                                                                                            | Vollmodernisierung | 802            |
| Kreutzerstr.16                                                                                                            | Vollmodernisierung | 966            |
| Bornhohl 31-33                                                                                                            | Vollmodernisierung | 1.040          |
| Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2014                                                                               |                    | 1.245          |
| Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges |                    | 2.174          |
|                                                                                                                           |                    | <b>11.123</b>  |



nossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbesitzes sicher.

Der Tabelle „Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)“ können die im Berichtsjahr durchgeführten Projekte entnommen werden.

Außerdem wurden im Berichtsjahr in verschiedenen Siedlungsbezirken wiederum einzelne, aufgrund von Mieterwechseln freigewordene Wohnungen im Sinne von aktivierungspflichtigem Herstellungsaufwand modernisiert. Diese Modernisierungen beinhalten in erster Linie die Änderung des Wohnungsgrundrisses, den Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung bzw. den Einbau einer Etagenheizung, die Erneuerung des Bades sowie die Installation einer neuen Elektrounterverteilung.

## Neubau

Der zweite Bauabschnitt des Projektes Reichelstraße 42-44 in Ginnheim konnte aufgrund von Verzögerungen bei den Arbeiten im Rahmen der zu sanierenden Erschließungsstraße erst im März 2015 abgeschlossen werden. Zum 1.04.2015 waren dann alle 16 Wohnungen der beiden Niedrigenergiehäuser bezogen.

## Spareinrichtung

Ein weiterer Schwerpunkt lag auch im Berichtsjahr wieder auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung. Der im Berichtszeitraum noch einmal deutlich gestiegene Einlagenbestand zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mieter aber auch für die Genossenschaft. Erstere profitieren von einem attraktiven Zinsangebot im Rahmen der Sparangebote und die Genossen-

schaft selbst wird durch die Spareinlagen unabhängiger von Finanzierungsinstituten – eine klassische win-win-Situation.

## Mitgliedschaft

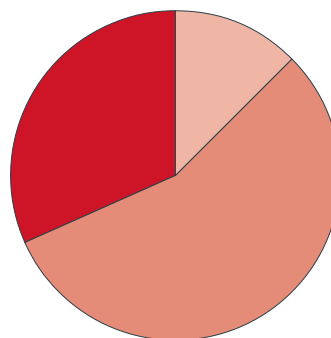
Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist mit 6.961 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr nahezu unverändert geblieben. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 52 Jahre.

### Alter

Unter 30 Jahre  
30 bis 60 Jahre  
Über 60 Jahre

### Anteil

9,9 Prozent  
58,9 Prozent  
31,2 Prozent

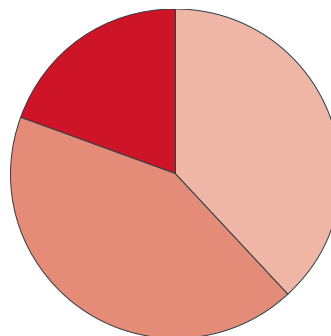


### Mitgliedschaft

Unter 10 Jahre  
10 bis 30 Jahre  
Über 30 Jahre

### Anteil

41,4 Prozent  
34,9 Prozent  
23,7 Prozent





Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist traditionell von langer Dauer geprägt. Auch 50-jährige Mitgliedschaften sind nicht selten. Zur Stärkung der genossenschaftlichen Basis ist es jedoch auch in Zukunft wichtig, junge Mitglieder anzusprechen und sie von den Vorteilen genossenschaftlichen Wohnens zu überzeugen.

## Lage

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.400 TEuro erwirtschaftet. Das Jahresergebnis liegt damit deutlich über dem Vorjahresergebnis von 2.766 TEuro und übertrifft auch die Wirtschaftsplanung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die Umsatzerlöse sind leicht gestiegen und fallen mit 26.033 TEuro um 66 TEuro höher aus als im Vorjahr. Dabei haben sich die Sollmieten um 188 TEuro auf 19.062 TEuro erhöht. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt gemäß transparenten Grundregeln, die die Genossenschaftsorgane festgelegt haben. Sie berücksichtigen einerseits die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft. Auf der anderen Seite garantieren sie den Mitgliedern aber auch sozialverträgliche Mieten deutlich unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 647 TEuro auf 10.863 TEuro gesunken. Die abgerechneten Betriebskosten

haben sich – trotz beispielsweise steigender Energiekosten – nur moderat um 81 TEuro auf 6.627 TEuro erhöht. Hier machen sich auch die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft nachhaltig bemerkbar, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten betragen 3.725 TEuro und fallen damit um 719 TEuro geringer als im Vorjahr aus.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 457 TEuro auf 3.675 TEuro reduziert. Während für Löhne und Gehälter aufgrund der tariflichen Anpassungen eine leichte Erhöhung um 112 TEuro zu verzeichnen ist, fallen die Aufwendungen für die Altersversorgung um 573 TEuro niedriger aus.

Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen steigen gegenüber dem Vorjahr um 394 TEuro auf 4.863 TEuro. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 390 TEuro. Begründet ist dies mit den im Geschäftsjahr getätigten hohen Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Da auch für die kommenden Jahre umfangreiche Investitionen vorgesehen sind, wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fallen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.734 TEuro an. Das entspricht, trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten zur Refinanzierung der umfangreichen Investitionsmaßnahmen, einem Rückgang um 54 TEuro gegenüber dem Vorjahr. Hier profitiert die Genossenschaft spürbar von der aktuellen





Zinsentwicklung bei Neuaufnahmen und Anschlussfinanzierungen.

Aber auch der wiederum gestiegene Einlagenbestand der eigenen Spareinrichtung zeigt, dass hier im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung steht. Die für Zinsen auf Spareinlagen im Geschäftsjahr angefallenen 349 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute sondern wieder an die Sparer, also Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige, ausbezahlt.

Vom erwirtschafteten Jahresüberschuss stellt die Genossenschaft 3.195 TEuro in die Rücklagen ein. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 205 TEuro wird als Dividende ausgeschüttet.

## Finanzlage

### Kapitalstruktur

Auf der Passivseite der Bilanz, die mit einer Bilanzsumme in Höhe von 160.698 TEuro abschließt, hat sich das Eigenkapital um 3.325 TEuro erhöht. Hierfür ist hauptsächlich der Jahresüberschuss in Höhe von 3.400 TEuro abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 202 TEuro verantwortlich. Die Eigenkapitalquote ist auf 29,4 Prozent angewachsen.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 793 TEuro erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden 664 TEuro den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt nun 5,0 Prozent.

Die Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 2.434 TEuro gestiegen. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich dabei um 1.667 TEuro erhöht. Ebenso hat der Bestand der Spareinlagen – wie in den Vorjahren und ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe – um 1.371 TEuro zugelegt. Die Spareinlagen belaufen sich zwischenzeitlich auf 22.595 TEuro bzw. 21,4 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 65,6 Prozent.

### Investitionen

Neben aufwandswirksamen Instandhaltungsmaßnahmen nimmt die Genossenschaft eine stetige Verbesserung und Erweiterung ihrer Immobilienbestände im Anlagevermögen vor.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für Modernisierungsprojekte 11.123 TEuro (Vorjahr 11.739 TEuro) investiert. Darüber hinaus sind für Neubaumaßnahmen Kosten in Höhe von 378 TEuro (im Vorjahr 2.453 TEuro) angefallen.

### Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 10.505 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 1.091 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss von 12.880 TEuro aus der Investitionstätigkeit nicht ausgleichen konnten. Der Finanzmittelbestand hat sich dadurch zum Bilanzstichtag um 1.284 TEuro auf 4.258 TEuro verringert. Dieser Liquiditätsabbau erfolgte planmäßig, da der Finanzmittelbestand mit 5.542 TEuro zu Beginn des Geschäftsjahres ein überdurchschnittlich hohes Niveau besaß.



Bei geordneter Finanzlage konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen umfassend erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet.

Die Zuordnung der Zahlungsmittelflüsse in der Kapitalflussrechnung erfolgt für das Geschäftsjahr 2015 erstmalig nach DRS 21. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Gemäß ihrer Geschäfts- und Risikostrategie besitzt die Genossenschaft für den Fall eines außergewöhnlich großen Abflusses von Spareinlagen zusätzliche Optionen zur kurzfristigen Liquiditätsbeschaffung. Neben dem Finanzmittelbestand und verfügbarer Kreditlinien in Höhe von 650 TEuro besitzt sie dazu ein Wertpapierdepot (rund 2 MEuro) sowie Eigentümergrundschaften (rund 4 MEuro). Insgesamt sichert die Genossenschaft so min-

destens 25 Prozent des gesamten Einlagenbestandes ab.

## Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag um 7.617 TEuro gegenüber dem Vorjahr erhöht. In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich ein Anteil von 92,8 Prozent am Gesamtvermögen.

Der investitionsbedingte Zugang bei Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beträgt 12.276 TEuro. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.863 TEuro gegenüber. Die Genossenschaft besitzt bei der Frankfurter Sparkasse ein Wertpapierdepot zur Sicherung der von den Mitgliedern hereingenommenen Spareinlagen. Dieses weist zum Bilanzstichtag einen Gesamtbestand von 2.070 TEuro aus.

## Kapitalflussrechnung

|                                                                               | 2015<br>[TEuro]  | 2014<br>[TEuro] |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Jahresüberschuss                                                              | 3.400,5          | 2.766,3         |
| Cashflow                                                                      | + 8.616,9        | + 7.906,2       |
| Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)                        | + 10.505,1       | + 11.333,5      |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)                               | - 12.879,5       | - 15.620,1      |
| Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)                              | + 1.090,7        | + 4.587,0       |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)</b> | <b>- 1.283,7</b> | <b>+ 300,4</b>  |
| <b>Finanzmittelbestand am 01.01.</b>                                          | <b>5.541,6</b>   | <b>5.241,2</b>  |
| <b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>                                          | <b>4.257,9</b>   | <b>5.541,6</b>  |



Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr – im Wesentlichen bedingt durch einen planmäßigen Liquiditätsabbau in Höhe von 1.284 TEuro – um 1.059 TEuro verringert und ist nun mit 7,2 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen die Durchschnittsmiete (Sollmieten je Monat zu Wohn- und Nutzfläche), die Investitionen im Bestand (Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu Wohn- und Nutzfläche) und der Mietenmultiplikator (Buchwerte der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten zu Sollmieten) dar.

Die Durchschnittsmiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12 Cent auf 6,47 Euro je Quadratmeter erhöht. Die Investitionen im Bestand liegen mit 60 Euro je Quadratmeter zwar um 14 Euro unter dem Vorjahreswert, jedoch immer noch auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Der Mietenmultiplikator beträgt zum Bilanzstichtag 7,6 gegenüber 7,1 im Vorjahr. Bei einem konservativ angesetzten, marktüblichen Mietenmultiplikator von 10 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von rund 50 MEuro.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren von Bedeutung sind neben der Fluktuations- und Leerstandsquote (vgl. hierzu Abschnitt „Geschäftsverlauf“) die Mietdauer.

Wohnungsmietverhältnisse dauern im Durchschnitt rund 19 Jahre und können somit als langfristig bezeichnet werden. Nicht wenige dieser Mietverhältnisse bestehen sogar seit

mehr als 30 Jahren. In Verbindung mit der im Rahmen der letzten Mieterbefragung 2013 ermittelten Weiterempfehlungsquote von 82 Prozent spricht das für eine große Mieterzufriedenheit.

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

### **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **Prognosebericht**

Auf Basis des Wirtschaftsplanes, der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellt wurde, erwartet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 MEuro. Es ist davon auszugehen, dass das von der Genossenschaft angebotene „lebenslange Wohnen zu fairen Konditionen“ am Frankfurter Wohnungsmarkt weiterhin stark nachgefragt bleibt. Die Genossenschaft rechnet in 2016 mit steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Ursächlich hierfür sind die Sollmietensteigerungen infolge der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB zum 1.05.2016 sowie im Zuge von Mieterwechseln. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden sich aufgrund steigender Betriebskosten und den geplanten Instandhaltungsmaßnahmen leicht erhöhen.





Im Bereich des Personalaufwands ist von steigenden Aufwendungen für die Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung) auszugehen. Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau dürften die Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel und Spareinlagen leicht rückläufig sein.

Für die Spareinrichtung ist in 2016 abermals ein leichtes Wachstum des Einlagenbestandes zu erwarten. Der Einsatz der Spargelder erfolgt weiterhin zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Für die mögliche Rückzahlung von Spargeldern wird eine ausreichende Menge liquider Mittel vorgehalten. Bei dem prognostizierten Geschäftsverlauf ist die Rentabilität der Spareinrichtung sichergestellt.

Zur Verbesserung der Wohnqualität in ihren Beständen sowie deren energetischer Optimierung wird die Genossenschaft die Bautätigkeit auch in 2016 auf einem hohen Niveau fortsetzen. Gemäß Investitionsplan sollen in 2016 insgesamt 15,7 MEuro in den Immobilienbestand fließen. Davon entfallen 3,5 MEuro auf Instandhaltungsmaßnahmen, 10,1 MEuro auf die Modernisierung und 2,1 MEuro auf den Neubau. Diese nachhaltigen Investitionen tragen maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft am Standort Frankfurt bei und sichern dauerhaft die Vermietbarkeit des Immobilienbestandes. Bedingt durch die geplante Modernisierungs- und Neubautätigkeit erhöhen sich in 2016 auch die Abschreibungen auf Sachanlagen.

Die Planbilanz weist für 2016 eine konstant hohe Eigenkapitalquote von 29 Prozent aus.

Auf Grundlage der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2017-

2021 ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage konstant mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann. Es sind keine Risiken erkennbar, die die prognostizierten Ergebnisse in Zweifel stellen bzw. gefährden. Sowohl die geplanten Investitionen in die Bestände als auch die weitere Stärkung des genossenschaftlichen Eigenkapitals, bei gleichzeitiger Zahlung einer moderaten Dividende, sind sichergestellt. Die kontinuierlichen Mittelfzuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft.

Damit kann die von Solidität geprägte und an den Mitgliederinteressen orientierte erfolgreiche Geschäftspolitik der vergangenen Jahre auch in Zukunft fortgesetzt werden.

## Risikobericht

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und darauf ausgerichtet, die dauerhafte Existenz der Genossenschaft sicherzustellen. Sämtliche Komponenten des Risikomanagements sind in einem Risikohandbuch zusammengefasst. Wesentlicher Bestandteil des Risikohandbuchs ist die Geschäfts- und Risikostrategie des Vorstandes. Sie beinhaltet neben der Unternehmensanalyse eine Vielzahl von Strategieprozessen, insbesondere auch zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.

Die gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie relevanten Unternehmensrisiken werden kontinuierlich überwacht. Das gewährleistet ein hohes Maß an Transparenz und bildet die



Grundlage für Entscheidungen, die zur Risiko-steuerung – Vermeidung oder Reduzierung von Risiken – getroffen werden. Ein integriertes Risikoreporting liefert dabei regelmäßig (quartalsweise) Informationen zur Risikobewertung an Vorstand, Abteilungsleitung und Aufsichtsrat.

Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ werden von der Genossenschaft im Rahmen des Risikohandbuchs ebenso umgesetzt wie die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erarbeiteten Compliance-Regelungen.

Eine unabhängige interne Revision, die durch die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH wahrgenommen wird, prüft auf der Grundlage eines risikoorientierten Prüfungsansatzes die Aktivitäten der Genossenschaft. Grundlage hierfür ist ein entsprechender Revisionsplan. Die Prüfungsfeststellungen und Mängel werden dem Vorstand umgehend berichtet und bilden die Grundlage für die weitere Optimierung des Risikomanagements.

### Risikostrategie

Die Geschäftstätigkeit der VBS eG beinhaltet Chancen und damit eng verbunden auch Risiken. Die Risikostrategie beinhaltet Regelungen, welche entwicklungsbeeinträchtigende, reputationsschädigende oder bestandsgefährdende Risiken vermeiden und somit dauerhaft die Solvenz des Unternehmens sichern. Diesbezüglich sind im Berichtsjahr keine negativen Entwicklungen eingetreten.

### Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist grundsätzlich langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Die Zinsänderungsrisiken halten sich aufgrund der Zinsfestschreibungen, der steigenden Tilgungsanteile und dem anhaltend günstigen Zinsniveau in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulierten Zinsänderungsrisikos zu einem bestimmten Stichtag werden bei Prolongations- und Umschuldungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft hat die Genossenschaft im Berichtsjahr derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Bei den eingesetzten Derivaten handelt es sich um Darlehen mit einer Forward-Zinsabrede (Vorlaufzeit größer 6 Monate), deren Restkapital zu den jeweiligen Zinsauslaufterminen insgesamt 5.797,4 TEuro betrug.

Für den Erwerb der Gesellschafteranteile der Stadt Frankfurt am Main an der ehemaligen Tochtergesellschaft Umland Wohnungsbau-Gesellschaft mbH hatte die Genossenschaft im Dezember 2009 ein Darlehen in Höhe von 4.000 TEuro aufgenommen. Das Darlehen ist seit Vertragsbeginn variabel verzinst (auf Basis des laufzeitabhängigen Euribor zuzüglich einer Bankenmarge). Mit Blick auf das Zinsänderungsrisiko wurde für dieses Dar-



lehen ein Zinsbegrenzungs­geschäft mit Laufzeit bis zum 31.12.2020 abgeschlossen. Bezüglich weiterer Angaben wird auf den Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

Für das Spargeschäft sind keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken erkennbar, da den Zinsaufwendungen für die langfristigen festverzinslichen Spareinlagen ausreichend zinsunabhängige Mieterträge und Erträge aus den Wertpapieren des Anlagevermögens gegenüberstehen. Bei den Konditionen für die Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Marktumfeld. Durch regelmäßige Zinsreportings ist gewährleistet, frühzeitig auf Marktveränderungen reagieren zu können.

Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft, bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern, hat für den Vorstand oberste Priorität. Eine ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln in Kombination mit einer breiten Streuung der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer sind elementare Bestandteile dieser Strategie.

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts liegen keine entwicklungsbeeinträchtigende, reputationsschädigende oder bestandsgefährdende Risiken vor. Der Vorstand geht davon aus, dass im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 auch keine derartigen Risiken eintreten werden.

Die Ausfallrisiken der Genossenschaft werden vom Vorstand als gering eingeschätzt; im Berichtsjahr betrugen die Forderungsausfälle weniger als 1 Prozent der Umsatzerlöse aus

der Hausbewirtschaftung. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:

- Weiterhin prosperierende Rhein-Main-Region mit hoher Zuzugsquote
- Wohnungsnachfrageüberhang am Standort Frankfurt
- Kein strukturelles Leerstandsrisiko
- Baulich intakter Wohnungsbestand
- Kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Aktives Miet-Forderungsmanagement

Auch die Adressausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft werden als sehr gering eingeschätzt. Dabei dienen die Wertpapieranlagen ausschließlich der Liquiditätsvorhaltung und werden nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt. Eine breite Streuung der Anlagen in festverzinsliche Wertpapiere ohne Währungsrisiko bei gleichzeitiger Beachtung der Emittenten-Ratings garantiert ein hohes Maß an Sicherheit.

Aufgrund der geringen Ausfallrisiken sind weder aktuell noch mittel- oder langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der fremdfinanzierungsbezogene Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Ebenso verfügt die Genossenschaft für die weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Risiken sieht der Vorstand im Zusammenhang mit einem möglichen weiteren Anstieg der Baupreise infolge der verschärften Energiegesetzgebung sowie der allgemein guten Baukonjunktur. Je nach Ausmaß der Preissteigerungen kann es erforderlich werden, dass die Erlös­komponenten im Kerngeschäft weiterentwickelt werden müssen. Dabei sind je-



doch der Fortschreibung der genossenschaftlichen Grundnutzungsgebühren Grenzen gesetzt, sei es durch gesetzliche Vorgaben oder aber auch durch darüber hinausgehende freiwillige Begrenzungen in Form der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie.

Wesentliche Zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken sind für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar. Die konstant hohen Investitionen in den Wohnungsbestand sichern die Werthaltigkeit der genossenschaftlichen Immobilien und verhindern Instandhaltungsstau sowie mögliche hohe Folgekosten.

## Chancenbericht

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Allgemein geht der Vorstand für 2016 aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage von einer anhaltend guten Vermietungssituation aus. Erlösschmälerungen sind für die Genossenschaft nur in sehr begrenztem Umfang zu erwarten und dürften in erster Linie auf modernisierungsbedingten Leerstand im Zuge von Mieterwechseln zurückzuführen sein.

Aufgrund der in 2016 vorgenommenen Leitzinssenkung durch die Europäische Zentralbank ist für den Euroraum weiterhin von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau an den Kapitalmärkten auszugehen. Die damit verbundene Chance, günstige Finanzierungsbedingungen mit langen Zinsbindungszeiträumen in Anspruch zu nehmen, wird die Genossenschaft im Zuge der geplanten Investitions-

vorhaben nutzen. Dadurch besteht die Möglichkeit, die gestiegenen Baupreise zumindest teilweise zu kompensieren. Darüber hinaus kommt der Genossenschaft zugute, dass sie infolge der zwischenzeitlich erreichten Eigenkapitalstärkung durchweg gute bis sehr gute Ratingbeurteilungen der finanzierenden Geschäftsbanken erhält, was sich wiederum positiv auf die Rahmenbedingungen der Kreditengagements auswirkt.

Neben den Investitionen in die Bestände wird die Genossenschaft in 2016 auch den Neubau von Immobilien weiter vorantreiben. Das nächste Vorhaben, der Bau eines Niedrigenergiehauses mit 10 attraktiven Wohneinheiten, wird auf einem Grundstück der Stadt Frankfurt am Main realisiert, für das die Genossenschaft schon seit vielen Jahren das Erbbaurecht besitzt. Eingebettet in die bestehenden Siedlungsstrukturen im Stadtteil Ginnheim erweitert dieser Neubau insbesondere das Wohnungsangebot für junge Familien und Senioren. Hierfür sind Plankosten in Höhe von insgesamt rund 2,2 MEuro veranschlagt. Darüber hinaus plant die Genossenschaft auch in den Folgejahren weitere Neubauvorhaben im Siedlungsbereich Ginnheim in Form von behutsamen Nachverdichtungsprojekten durchzuführen. Da sämtliche dieser Vorhaben auf bereits im Eigentum oder im Erbbaurecht befindlichen Grundstücken realisiert werden, entfallen die sonst üblichen Kosten für Grund und Boden. Im Ergebnis kommt dies wiederum den Mitgliedern in Form von fairen Mietpreisen zugute.

Eine weitere behutsame Nachverdichtung ist im Rahmen der Modernisierung eines Objekts in der Spenerstraße geplant. Hier sollen



durch die Aufstockung der vorhandenen Gebäude 14 neue Wohnungen entstehen. Die gemeinsamen Planungen mit einem Frankfurter Architekturbüro sind im Berichtszeitraum gestartet.

Eine weitere Chance, zusätzlichen Wohnraum für die Mitglieder zu generieren, bietet sich für die Genossenschaft im Rahmen der Kooperation Frankfurter Wohnungsgenossenschaften. Hier ist der Vorstand zwischenzeitlich im aktiven Dialog mit Mitgliedern, die ein konkretes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen haben. Gemeinsam mit den Kooperationspartnern will man als nächstes die von der Politik zugesagte Unterstützung bei der Realisierung derartiger Wohnprojekte einfordern. Gleichzeitig sind die Koopera-

tionspartner im Verbund auf der Suche nach Grundstücken, die für eine Bebauung in Frage kämen. Bisherige Kaufangebote scheiterten leider immer an den zum Teil horrenden Preisvorstellungen der Verkäufer.



# Bilanz

| Aktiva                                                      | 31.12.2015     |                       | 31.12.2014            |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             | [Euro]         | [Euro]                | [Euro]                |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                | 7.107,00              | 13.627,00             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                      |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 142.258.963,81 |                       | 131.446.899,91        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 2.859.229,72   |                       | 2.700.266,60          |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                  | 135.927,39     |                       | 143.776,19            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 831.586,77     |                       | 831.586,77            |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 209.209,00     |                       | 197.137,00            |
| 6. Anlagen im Bau                                           | 0,00           |                       | 4.194.249,21          |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                   | 771.032,19     | 147.065.948,88        | 588.080,87            |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                   |                |                       |                       |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens                          | 2.070.271,55   |                       | 1.410.831,55          |
| 2. Andere Finanzanlagen                                     | 2.556,46       | 2.072.828,01          | 2.556,46              |
| Anlagevermögen insgesamt                                    |                | <b>149.145.883,89</b> | <b>141.529.011,56</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                    |                |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen                                     | 6.689.112,73   |                       | 6.612.730,26          |
| 2. Andere Vorräte                                           | 175.807,86     | 6.864.920,59          | 207.408,83            |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |                |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 40.875,26      |                       | 52.755,71             |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                            | 361.396,44     | 402.271,70            | 169.306,36            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                 |                |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             |                | 4.257.945,27          | 5.541.621,98          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                   | 24.061,58      |                       | 31.722,94             |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        | 3.370,35       | 27.431,93             | 2.097,90              |
|                                                             |                | <b>160.698.453,38</b> | <b>154.146.655,54</b> |



| Passiva                                                                          | 31.12.2015    |                       | 31.12.2014            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                  | [Euro]        | [Euro]                | [Euro]                |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                           |               |                       |                       |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>                                                      |               |                       |                       |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                 | 469.800,00    |                       | 418.500,00            |
| 2. der verbleibenden Mitglieder                                                  | 10.337.764,85 |                       | 10.259.721,08         |
| 3. aus gekündigten Anteilen                                                      | 1.625,00      | 10.809.189,85         | 4.375,00              |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 352,35 (i.V. € 374,14) |               |                       |                       |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>                                                    |               |                       |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                                          | 5.258.332,51  |                       | 4.918.283,42          |
| davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 340.049,09 (i.V. € 276.628,47)     |               |                       |                       |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                                        | 1.583.472,41  |                       | 1.583.472,41          |
| davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i.V. € 0,00)                 |               |                       |                       |
| 3. Freie Rücklage                                                                | 29.414.583,01 | 36.256.387,93         | 26.559.335,65         |
| davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 2.855.247,36 (i.V. € 2.287.840,71) |               |                       |                       |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                                                         |               |                       |                       |
| 1. Jahresüberschuss                                                              | 3.400.490,87  |                       | 2.766.284,65          |
| 2. Einstellung in Rücklagen                                                      | 3.195.296,45  | 205.194,42            | 2.564.469,18          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                                    |               | <b>47.270.772,20</b>  | <b>43.945.503,03</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                         |               |                       |                       |
| 1. Rückstellung für Pensionen                                                    | 7.489.576,00  |                       | 6.825.078,00          |
| 2. Steuerrückstellung                                                            | 185.546,77    |                       | 98.294,66             |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                       | 330.720,43    | 8.005.843,20          | 289.754,19            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                      |               |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                  | 63.246.823,02 |                       | 61.704.003,16         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                              | 8.569.713,09  |                       | 8.445.682,66          |
| 3. Spareinlagen                                                                  | 22.595.062,20 |                       | 21.223.926,83         |
| 4. Erhaltene Anzahlungen                                                         | 7.716.758,83  |                       | 7.579.008,76          |
| 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                              | 258.241,48    |                       | 270.719,63            |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                              | 2.174.273,02  |                       | 2.800.455,29          |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                                    | 859.866,34    | 105.420.737,98        | 963.129,33            |
| davon aus Steuern                                                                |               |                       |                       |
| € 384.521,89 (i.V. € 508.738,42)                                                 |               |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                                          |               |                       |                       |
| € 0,00 (i.V. € 0,00)                                                             |               |                       |                       |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                             |               |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                       | 1.100,00      | 1.100,00              | 1.100,00              |
|                                                                                  |               | <b>160.698.453,38</b> | <b>154.146.655,54</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

| Gewinn- und Verlustrechnung<br>für die Zeit vom 1. Januar 2015<br>bis 31. Dezember 2015                                  |                |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                          | 2015<br>[Euro] | 2015<br>[Euro]       | 2014<br>[Euro]       |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                   |                |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                           | 25.996.803,14  |                      | 25.931.301,33        |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                               | 35.886,55      | 26.032.689,69        | 35.886,55            |
| <b>2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>                                            |                | 76.382,47            | – 43.231,17          |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                              |                | 1.318.336,96         | 1.470.412,31         |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                  |                | 367.828,84           | 338.914,61           |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                           |                |                      |                      |
| a) für Hausbewirtschaftung                                                                                               |                | 10.863.043,58        | 11.509.585,21        |
| <b>6. Rohergebnis</b>                                                                                                    |                | <b>16.932.194,38</b> | <b>16.223.698,42</b> |
| <b>7. Personalaufwand</b>                                                                                                |                |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                    | 2.550.764,85   |                      | 2.438.514,47         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 687.486,82 (i.V. € 1.260.807,71)) | 1.124.268,26   | 3.675.033,11         | 1.693.857,17         |
| <b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>                       |                | 4.863.118,67         | 4.469.591,25         |
| <b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                             |                | 1.362.567,05         | 1.345.450,28         |
| <b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>                                   | 60.262,19      |                      | 63.195,37            |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b><br>davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 738,70)         | 7.845,41       | 68.107,60            | 23.458,60            |
| <b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>                                                                              | 29.420,65      |                      | 0,00                 |
| <b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b><br>davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 335.708,62 (i.V. € 299.333,00)  | 2.734.116,46   | 2.763.537,11         | 2.788.080,41         |
| <b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                                                  |                | <b>4.336.046,04</b>  | <b>3.574.858,81</b>  |
| <b>15. Außerordentliche Aufwendungen</b>                                                                                 |                | 63.048,00            | 63.048,00            |
| <b>16. Außerordentliches Ergebnis</b>                                                                                    |                | <b>– 63.048,00</b>   | <b>– 63.048,00</b>   |
| <b>17. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                                                              | 223.677,90     |                      | 93.943,00            |
| <b>18. Sonstige Steuern</b>                                                                                              | 648.829,27     | 872.507,17           | 651.583,16           |
| <b>19. Jahresüberschuss</b>                                                                                              |                | <b>3.400.490,87</b>  | <b>2.766.284,65</b>  |
| <b>20. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen</b>                                                 |                | 3.195.296,45         | 2.564.469,18         |
| <b>21. Bilanzgewinn</b>                                                                                                  |                | <b>205.194,42</b>    | <b>201.815,47</b>    |

# Anhang

## 1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie bisher das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## 2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Bewertungsmethoden des Anlagevermögens

#### Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens erfolgt mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung von planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in früheren Jahren. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, d.h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein erhaltener Baukostenzuschuss von 430,7 TEuro von den zugehörigen Herstellungskosten abgesetzt.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten erfolgt zu den Anschaffungskosten. Gleiches gilt für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Mit ihren Anschaffungskosten wurden bewertet:

- Andere Finanzanlagen

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Nominalwert.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zum Buchwert. Dieser entspricht dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere. Dem Buchwert von 466 TEuro bei sechs Wertpapieren steht zum 31.12.2015 ein Börsenkurs von 457 TEuro gegenüber.

Eine Bewertung zum niedrigeren Börsenkurs erfolgte nicht, da es der langjährigen Anlagestrategie entspricht, alle Wertpapiere bis zur Endfälligkeit zu halten. Die Rückzahlung erfolgt dann zum Nominalwert.

Die planmäßige Rückzahlung dieser Wertpapiere ist wie folgt vorgesehen:

|            |           |
|------------|-----------|
| 08.07.2016 | 46 TEuro  |
| 04.11.2016 | 150 TEuro |
| 19.02.2021 | 50 TEuro  |
| 08.10.2021 | 20 TEuro  |
| 25.01.2022 | 150 TEuro |
| 08.04.2022 | 50 TEuro  |

### **Abschreibungen**

Bei den Gegenständen des Anlagevermögens bemessen sich die Abschreibungen aus ihrer Nutzungsdauer.

- Bei Immaterielle Vermögensgegenstände wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zu Grunde gelegt.
- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und dem Verwaltungsgebäude, 50 Jahre bei Tiefgaragen und Sozialpavillon und 10 Jahre bei Garagen. Bei umfangreichen Modernisierungen wird die Nutzungsdauer gemäß ARVGA-NRW (nach Sprengnetter) von Fall zu Fall auf bis zu 40 Jahre verlängert.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde gemäß ihrer zu erwartenden Lebensdauer von 3 bis 14 Jahren linear abgeschrieben.
- Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die im Geschäftsjahr mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro zugegangen sind, wurden in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

## **2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens**

### **Andere Vorräte**

Bei Unfertige Leistungen erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Anderen Vorräte sind zu ihren Anschaffungskosten bewertet. Die Heizmaterialien wurden unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag bewertet. Für alle erkennbaren Risiken wurden Abschreibungen vorgenommen. Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

### **Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

### **Geldbeschaffungskosten**

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

### **2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

### **Pensionsrückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,00 % (Stand 31.10.2015, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung hat sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag von 946 TEuro ergeben. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB bis zum 31.12.2024 zu mindestens einem Fünfzehntel jährlich angesammelt.

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zur Beseitigung der Unterdeckung ergibt sich im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Aufwand von 63 TEuro. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 567 TEuro. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 8.057 TEuro.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

### 3 Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

[A.] Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist im nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

| <b>Anlagegitter</b>                                         | <b>Anschaffungs-/<br/>Herstellungskosten<br/>[Euro]</b> | <b>Zugänge<br/>[Euro]</b> | <b>Abgänge<br/>(ursprüngliche Werte)<br/>[Euro]</b> | <b>Umbuchungen<br/>(+/-)<br/>[Euro]</b> | <b>Zuschreibungen<br/>[Euro]</b> | <b>Abschreibungen<br/>[Euro]</b> | <b>Buchwert<br/>31.12.2015<br/>[Euro]</b> | <b>Buchwert<br/>31.12.2014<br/>[Euro]</b> | <b>Abschreibungen im<br/>Geschäftsjahr<br/>[Euro]</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | <b>168.975,70</b>                                       | <b>2.790,84</b>           | <b>0,00</b>                                         | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                      | <b>164.659,54</b>                | <b>7.107,00</b>                           | <b>13.627,00</b>                          | <b>9.310,84</b>                                       |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                      |                                                         |                           |                                                     |                                         |                                  |                                  |                                           |                                           |                                                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 212.295.005,13                                          | 11.123.179,10             | 430.650,00                                          | 4.801.722,10                            | 0,00                             | 85.530.292,52                    | 142.258.963,81                            | 131.446.899,91                            | 4.682.187,30                                          |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 3.773.072,77                                            | 271.563,55                | 0,00                                                | 0,00                                    | 0,00                             | 1.185.406,60                     | 2.859.229,72                              | 2.700.266,60                              | 112.600,43                                            |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                  | 143.776,19                                              | 0,00                      | 7.848,80                                            | 0,00                                    | 0,00                             | 0,00                             | 135.927,39                                | 143.776,19                                | 0,00                                                  |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 831.586,77                                              | 0,00                      | 0,00                                                | 0,00                                    | 0,00                             | 0,00                             | 831.586,77                                | 831.586,77                                | 0,00                                                  |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 980.278,18                                              | 81.639,10                 | 16.216,13                                           | 0,00                                    | 0,00                             | 836.492,15                       | 209.209,00                                | 197.137,00                                | 59.020,10                                             |
| 6. Anlagen im Bau                                           | 4.194.249,21                                            | 377.586,25                | 0,00                                                | -4.571.835,46                           | 0,00                             | 0,00                             | 0,00                                      | 4.194.249,21                              | 0,00                                                  |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                   | 588.080,87                                              | 418.829,66                | 5.991,70                                            | -229.886,64                             | 0,00                             | 0,00                             | 771.032,19                                | 588.080,87                                | 0,00                                                  |
|                                                             | <b>222.806.049,12</b>                                   | <b>12.272.797,66</b>      | <b>460.706,63</b>                                   | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                      | <b>87.552.191,27</b>             | <b>147.065.948,88</b>                     | <b>140.101.996,55</b>                     | <b>4.853.807,83</b>                                   |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                   |                                                         |                           |                                                     |                                         |                                  |                                  |                                           |                                           |                                                       |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens                          | 1.433.392,05                                            | 852.860,65                | 164.562,50                                          | 0,00                                    | 0,00                             | 51.418,65                        | 2.070.271,55                              | 1.410.831,55                              | 29.420,65                                             |
| 2. Andere Finanzanlagen                                     | 2.556,46                                                | 0,00                      | 0,00                                                | 0,00                                    | 0,00                             | 0,00                             | 2.556,46                                  | 2.556,46                                  | 0,00                                                  |
|                                                             | <b>1.435.948,51</b>                                     | <b>852.860,65</b>         | <b>164.562,50</b>                                   | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                      | <b>51.418,65</b>                 | <b>2.072.828,01</b>                       | <b>1.413.388,01</b>                       | <b>29.420,65</b>                                      |
|                                                             | <b>224.410.973,33</b>                                   | <b>13.128.449,15</b>      | <b>625.269,13</b>                                   | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                      | <b>87.768.269,46</b>             | <b>149.145.883,89</b>                     | <b>141.529.011,56</b>                     | <b>4.892.539,32</b>                                   |



[A.I.] Bei **Immaterielle Vermögensgegenstände** handelt es sich um die Buchwerte verschiedener Computerprogramme.

[A.II.1.] **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** untergliedern sich in:

|                         | WE           | Läden     | Büros     | Garagen, Ein- und Abstellplätze | SME        | Buchwert am 31.12.2015 [Euro] |
|-------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------------------------|------------|-------------------------------|
| vor 21.6.1948 erstellt  | 1.342        | 5         | 1         |                                 | 154        | 43.873.447,96                 |
| nach 20.6.1948 erstellt | 2.941        | 8         | 9         | 1.006                           | 12         | 98.385.515,85                 |
|                         | <b>4.283</b> | <b>13</b> | <b>10</b> | <b>1.006</b>                    | <b>166</b> | <b>142.258.963,81</b>         |

[A.II.2.] Unter dem Posten **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden ausgewiesen:

|                           |                                              |    |
|---------------------------|----------------------------------------------|----|
| Verwaltungsgebäude (Büro) | Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20-26 | 1  |
| Pavillon                  | Frankfurt am Main, Berliner Str. 70          | 1  |
| Sozialpavillon            | Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26          | 1  |
| Garagen                   | Steinbach i.Ts., Frankfurter Str. 17a        | 20 |

[A.II.3.] Ein nicht bebaubares Grundstück in Frankfurt am Main, Ginnheim mit 1.038 m<sup>2</sup> sowie zwei nicht bebaubare Grundstücke in Frankfurt am Main, Seckbach mit 1.102 m<sup>2</sup> und 1.160 m<sup>2</sup> sind im Bilanzposten **Grundstücke ohne Bauten** erfasst.

[A.II.4.] Bei dem Bilanzposten **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** handelt es sich um die in Erbbaurecht an Eigentümergemeinschaften vergebenen Grundstücke in Steinbach (Taunus), Im Wingertsgrund 7/9 mit 2.467 m<sup>2</sup>, Im Wingertsgrund 11 mit 1.577 m<sup>2</sup> und Im Wingertsgrund 7/9 – 11 mit 1.035 m<sup>2</sup>.

[A.II.7.] Erfasst sind bei den **Bauvorbereitungskosten** bereits angefallene Aufwendungen für zukünftig geplante Maßnahmen.

[A.III.2.] Unter **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden ausschließlich die zur Anlagensicherung der Spareinlagen angeschafften festverzinslichen Wertpapiere ausgewiesen.

- [A.III.3.] Der Anteil am Gesellschaftskapital bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH ist unter dem Bilanzposten **Andere Finanzanlagen** erfasst.
- [B.I.1.] Unter **Unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.
- [B.I.2.] Unter **Andere Vorräte** sind die Heizölvorräte, das Instandhaltungsmaterial und sonstige Vorräte erfasst.
- [B.II.1.] Die **Forderungen aus Vermietung** resultieren ausschließlich aus zum Jahresende bestehenden rückständigen Mieten, Gebühren und Umlagen. Diese Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
- [B.II.3.] Bei dem Bilanzposten **Sonstige Vermögensgegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge sowie um andere Forderungen. Davon resultieren 32.619,25 Euro aus der Zinscapvereinbarung und haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Im Vorjahr hatten 39.143,10 Euro der Forderungen eine Restlaufzeit von über einem Jahr.
- [B.III.1.] Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** verteilt sich wie folgt:

|                                |   |                     |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Kassenbestand                  | € | 50.102,74           |
| Frankiermaschine               | € | 347,59              |
| Guthaben bei Kreditinstituten: |   |                     |
| Girokonten                     | € | 4.207.344,59        |
| Tagesgeldkonto                 | € | 150,35              |
|                                | € | 4.207.494,94        |
|                                | € | <b>4.257.945,27</b> |

### 3.2 Passiva

[B.1.] Unter **Rückstellungen für Pensionen** werden Pensionsverpflichtungen und Pensionsanwartschaften ausgewiesen.

[B.3.] **Sonstige Rückstellungen** sind dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel zu entnehmen.

| Rückstellungsspiegel                     |                   |                   |                      |                 |              |                     |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------|
|                                          | Stand<br>01.01.   | Zuführung         | Inanspruch-<br>nahme | Auflösung       | Umgliederung | davon<br>Zinsanteil | Stand<br>31.12.   |
|                                          | [Euro]            | [Euro]            | [Euro]               | [Euro]          | [Euro]       | [Euro]              | [Euro]            |
| Sonstige Rückstellungen                  | 1.869,64          | 0,00              | 0,00                 | 0,00            | 0,00         |                     | 1.869,64          |
| Prüfungs- und Steuer-<br>beratungskosten | 56.000,00         | 56.000,00         | 55.057,50            | 942,50          | 0,00         |                     | 56.000,00         |
| Prozesskosten                            | 21.997,59         | 0,00              | 0,00                 | 0,00            | 0,00         |                     | 21.997,59         |
| Urlaubsrück-<br>stellungen               | 13.451,00         | 27.684,00         | 13.451,00            | 0,00            | 0,00         |                     | 27.684,00         |
| Aufbewahrungs-<br>kosten                 | 79.879,96         | 15.667,24         | 0,00                 | 0,00            | 0,00         | 622,62              | 95.547,20         |
| Berufsgenossen-<br>schaftsbeitrag        | 19.800,00         | 18.600,00         | 18.760,57            | 1.039,43        | 0,00         |                     | 18.600,00         |
| Bonus- / Zu-<br>wachssparen              | 81.756,00         | 32.269,00         | 19.381,00            | 622,00          | 0,00         | 145,00              | 94.022,00         |
| Interne Jahres-<br>abschlusskosten       | 15.000,00         | 15.000,00         | 15.000,00            | 0,00            | 0,00         |                     | 15.000,00         |
|                                          | <b>289.754,19</b> | <b>165.220,24</b> | <b>121.650,07</b>    | <b>2.603,93</b> | <b>0,00</b>  | <b>767,62</b>       | <b>330.720,43</b> |

[C.] Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

### Verbindlichkeitspiegel

|                                                 | Insgesamt<br>[Euro]            | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr<br>[Euro] | 1 - 5 Jahre<br>[Euro] | über 5 Jahre<br>[Euro] | gesichert<br>[Euro]  | Art der Sicherung |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| gegenüber<br>Kreditinstituten<br>im Vorjahr     | 63.246.823,02<br>61.704.003,16 | 3.793.049,84<br>3.528.918,54           | 15.471.970,14         | 43.981.803,04          | 62.793.240,55        | Grundpfandrechte  |
| gegenüber<br>anderen Kreditgebern<br>im Vorjahr | 8.569.713,09<br>8.445.682,66   | 373.809,55<br>352.592,43               | 1.477.039,86          | 6.718.863,68           | 8.569.713,09         | Grundpfandrechte  |
| Spareinlagen<br>im Vorjahr                      | 22.595.062,20<br>21.223.926,83 | 10.775.066,87<br>8.880.219,39          | 11.776.134,80         | 43.860,53              |                      |                   |
| erhaltene Anzahlungen<br>im Vorjahr             | 7.716.758,83<br>7.579.008,76   | 7.716.758,83<br>7.579.008,76           |                       |                        |                      |                   |
| aus Vermietung<br>im Vorjahr                    | 258.241,48<br>270.719,63       | 258.241,48<br>270.719,63               |                       |                        |                      |                   |
| aus Lieferungen<br>und Leistungen<br>im Vorjahr | 2.174.273,02<br>2.800.455,29   | 2.174.273,02<br>2.800.455,29           |                       |                        |                      |                   |
| Sonstige<br>im Vorjahr                          | 859.866,34<br>963.129,33       | 658.365,24<br>626.351,18               | 137.755,44            | 63.745,66              |                      |                   |
|                                                 | <b>105.420.737,98</b>          | <b>25.749.564,83</b>                   | <b>28.862.900,24</b>  | <b>50.808.272,91</b>   | <b>71.362.953,64</b> |                   |
| im Vorjahr                                      | <b>102.986.925,66</b>          | <b>24.038.265,22</b>                   |                       |                        |                      |                   |

[C.6.] Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Bauleistungen                       | € 1.475.392,21        |
| Instandhaltungsleistungen           | € 248.118,24          |
| Betriebskosten                      | € 327.277,63          |
| Sächliche Verwaltungskosten         | € 78.359,82           |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen | € 45.125,12           |
|                                     | <b>€ 2.174.273,02</b> |

[C.7.] **Sonstige Verbindlichkeiten** resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

#### 4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

[1.a.] Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** gliedern sich in:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Sollmieten           | € 19.061.613,06        |
| Gebühren und Umlagen | € 6.935.190,08         |
|                      | <b>€ 25.996.803,14</b> |

[1.b.] Bei **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** handelt es sich um die der AWO Frankfurt am Main e. V. für das Geschäftsjahr in Rechnung gestellten Geschäftsbesorgungsgebühren.

[2.] Die **Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen** ergibt sich ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

[3.] Unter **Andere aktivierte Eigenleistungen** werden ausgewiesen:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Verwaltungsleistungen | € 229.110,98          |
| Architektenleistungen | € 1.089.225,98        |
|                       | <b>€ 1.318.336,96</b> |

[4.] Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** gliedert sich wie folgt:

|                                                            |   |                   |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Auflösung von Rückstellungen                               | € | 2.603,93          |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten                           | € | 6,85              |
| Erbbauszinsen                                              | € | 45.393,10         |
| Inkassogebühren                                            | € | 33.000,00         |
| aus früheren Jahren                                        | € | 17.551,69         |
| Versicherungsentschädigungen                               | € | 126.507,98        |
| Kostenerstattungen durch Mieter                            | € | 32.397,63         |
| Herabsetzung von Wertberichtigungen<br>auf Mietforderungen | € | 2.237,79          |
| Erstattung Miet- und Räumungsklagen                        | € | 8.997,82          |
| Erträge aus unbebauten Grundstücken                        | € | 2.640,00          |
| Erträge aus Teilschulderlassen                             | € | 54.178,68         |
| Sonstige                                                   | € | 42.313,37         |
|                                                            | € | <b>367.828,84</b> |

[5.a] Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** verteilen sich auf folgende Posten:

|                                   |   |              |                        |
|-----------------------------------|---|--------------|------------------------|
| Umlagefähige Betriebskosten       | € | 6.366.010,73 |                        |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | € | 260.695,75   | € 6.626.706,48         |
| Instandhaltungskosten             |   |              | € 3.724.858,24         |
| Erbbauszinsen                     |   |              | € 493.985,68           |
| Miet- und Räumungsklagen          |   |              | € 9.888,48             |
| Sonstige Aufwendungen             |   |              | € 7.604,70             |
|                                   |   |              | <b>€ 10.863.043,58</b> |



[9.] **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betreffen:

|                                               |   |            |                       |
|-----------------------------------------------|---|------------|-----------------------|
| Sächliche Aufwendungen des Betriebs           | € | 761.345,08 |                       |
| Sächliche Aufwendungen des Unternehmens       | € | 427.636,33 | € 1.188.981,41        |
| Sachkosten Spareinrichtung                    |   |            | € 58.070,58           |
| Gemeinschaftspflege                           |   |            | € 18.617,41           |
| Abschreibung auf Forderungen<br>frühere Jahre |   |            | € 7.298,29            |
| freiwillige soziale Leistungen                |   |            | € 31.350,44           |
| Spenden                                       |   |            | € 8.489,59            |
| Kontoführungsgebühren                         |   |            | € 23.481,00           |
| Nebenkosten der Geldbeschaffung               |   |            | € 7.516,58            |
| Sonstige                                      |   |            | € 3.394,79            |
|                                               |   |            | € 15.366,96           |
|                                               |   |            | <b>€ 1.362.567,05</b> |

[10.] Der Posten **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält:

|                  |   |                  |
|------------------|---|------------------|
| Wertpapierzinsen | € | 60.262,19        |
|                  | € | <b>60.262,19</b> |

[11.] Bei **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** handelt es sich um:

|                                          |   |          |                   |
|------------------------------------------|---|----------|-------------------|
| Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten |   |          |                   |
| für Girokonten                           | € | 7.674,77 |                   |
| für Fest- und Tagesgeldkonten            | € | 0,21     | € 7.674,98        |
| Zinsen aus Forderungen                   |   |          | € 151,11          |
| Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG       |   |          | € 19,32           |
|                                          |   |          | <b>€ 7.845,41</b> |

[13.] Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen:

|                                             |          |                     |
|---------------------------------------------|----------|---------------------|
| Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel         | €        | 2.013.801,27        |
| Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen | €        | 349.193,52          |
| Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten     | €        | 7.661,36            |
| Zinsen aus Aufzinsung von Verbindlichkeiten | €        | 21.126,13           |
| Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen    | €        | 335.708,62          |
| Andere Zinsaufwendungen                     | €        | 6.625,56            |
|                                             | <b>€</b> | <b>2.734.116,46</b> |

[15.] **Außerordentliche Aufwendungen** ergeben sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010, resultierend aus der Anwendung der durch das BilMoG geänderten Vorschriften des HGB.[17.] Unter **Steuern vom Einkommen** wird ausgewiesen:

|                                                                                                                                   |          |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)<br>auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2013                              | €        | 1.672,14          |
| Gewerbesteuer auf den Gewerbeertrag des Jahres 2013                                                                               | €        | 0,40              |
| Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)<br>auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2014                              | €        | 9.687,41          |
| Gewerbesteuer auf den Gewerbeertrag des Jahres 2014                                                                               | €        | 15.438,00         |
| Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)<br>auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2015                              | €        | 49.643,95         |
| Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)<br>für die vorgesehene Gewinnausschüttung 2015,<br>die im Jahr 2016 erfolgen soll | €        | 92.840,00         |
| Gewerbesteuer auf den Gewerbeertrag des Jahres 2015                                                                               | €        | 54.396,00         |
|                                                                                                                                   | <b>€</b> | <b>223.677,90</b> |

[18.] **Sonstige Steuern** unterteilen sich in:

|                     |          |                   |
|---------------------|----------|-------------------|
| Grundsteuer         | €        | 644.564,68        |
| Kraftfahrzeugsteuer | €        | 1.845,62          |
| Umsatzsteuer        | €        | 2.418,97          |
|                     | <b>€</b> | <b>648.829,27</b> |

## 5 Sonstige Angaben

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

| Bilanzposten   | Differenzen |
|----------------|-------------|
| Sachanlagen    | Aktive      |
| Finanzanlagen  | Aktive      |
| Rückstellungen | Aktive      |

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Zur Absicherung eines aus einem variablen Zins resultierenden Zinsrisikos wurde eine bilanzielle Bewertungseinheit gebildet. Dem Grundgeschäft, einem variabel verzinslichen Darlehen, stehen dabei Cap und Zinsswap als Sicherungsinstrumente gegenüber. Betragsmäßiger Umfang und Höhe der abgesicherten Risiken sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen.

| Grundgeschäft |                       |                           |                     |                |
|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|----------------|
|               | Nennbetrag<br>[TEuro] | Zinssatz<br>[%]           | Tilgung<br>[TEuro]  | Laufzeit       |
| Darlehen      | 4.000,0               | 3-Monats-Euribor<br>+ 0,6 | 100,0<br>je Quartal | bis 31.12.2020 |

| Sicherungsinstrumente |                         |                                     |                               |                                     |                                  |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|                       | Bezugsbetrag<br>[TEuro] | Basiszinssatz /<br>var. Satz<br>[%] | Cap-Rate /<br>Festsatz<br>[%] | Fälligkeit<br>Ausgleichs-<br>betrag | Laufzeit                         |
| Cap                   | 2.000,0                 | 3-Monats-Euribor                    | 3,5004                        | Quartals-<br>ende                   | von 31.12.2010<br>bis 31.12.2020 |
| Zinsswap              | 2.000,0                 | 3-Monats-Euribor                    | 3,5004                        | Quartals-<br>ende                   | von 31.12.2010<br>bis 31.12.2020 |

Ab einem 3-Monats-Euribor von 3,5004 % gleichen sich die Zinsaufwendungen aus dem Grundgeschäft durch gegenläufige Zahlungsströme aus den beiden Sicherungsvereinbarungen aus. Die Absicherung bezieht sich nur auf den variablen 3-Monats-Euribor-Zinssatz. Der Aufschlag von 0,6 % wird nicht abgesichert. Die Zinsbelastung aus dem Grundgeschäft unter Berücksichtigung der Sicherungsvereinbarung beträgt damit maximal 4,1004 %.

Die gegenläufigen Wert- und Zahlungsstromänderungen gleichen sich über die gesamte Laufzeit des Grundgeschäftes (vom 31.12.2010 bis 30.12.2020) aus. Die Fortschreibung der Bezugsbeträge der beiden Sicherungsvereinbarungen entspricht der planmäßigen Tilgung des variablen Darlehens. Die Abrechnung der Ausgleichzahlungen erfolgt quartalsweise.

Da die Volumina von Grundgeschäft und Sicherungsvereinbarungen im Zeitablauf identisch sind, wird die Wirksamkeit durch Vergleich der gegenläufigen Zinssätze ermittelt. Der Marktwert zum 31.12.2015 beträgt insgesamt -92 TEuro.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in den Jahren 2016-2019 in einem Volumen von 5.797,4 TEUR.

Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 116 TEuro. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt.

## Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                   | 22        |
| Technische Mitarbeiter                      | 7         |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister | 10        |
|                                             | <b>39</b> |

Im Berichtszeitraum wurde ein kaufmännischer Auszubildender beschäftigt.

| <b>Mitgliederbewegung</b> |      | <b>Zahl der Mitglieder</b> | <b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> | <b>Haftsumme [Euro]</b> |
|---------------------------|------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Anfang                    | 2015 | 6.931                      | 410.666                            | 4.331.875,00            |
| Zugang                    | 2015 | 342                        | 24.019                             | 213.750,00              |
| Abgang                    | 2015 | 312                        | 20.622                             | 195.000,00              |
| Ende                      | 2015 | 6.961                      | 414.063                            | 4.350.625,00            |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **78.043,77** Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **18.750,00** Euro erhöht.

### Aufsichtsrat

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Wolfgang Bödicker         | Vorsitzender                    |
| Jürgen Wodsack            | stellvertretender Vorsitzender  |
| Edeltraud Bien-Engelhardt | Schriftführerin                 |
| Gerd Worba                | stellvertretender Schriftführer |
| Horst Gerhardt            |                                 |
| Joachim Lorenz            |                                 |
| Michael Reul              |                                 |
| Günter Rieth              |                                 |
| Andreas Steyer            |                                 |

### Vorstand

|                                           |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Dipl.-Math. / Dipl.-Phys. Ulrich Tokarski | Vorsitzender                   |
| Jörg Schumacher                           | stellvertretender Vorsitzender |
| Karin Lenz                                |                                |

### Name des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

### **Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von **205.194,42 Euro** zur Ausschüttung einer Dividende von **2,0 Prozent** auf die am 1. Januar 2015 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **10.259.721,08 Euro** zu verwenden.

Sollte die Vertreterversammlung beschließen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zur Ausschüttung der Bar-Dividende zu verwenden, entsteht daraus eine Körperschaftssteuerbelastung in Höhe von rund **92.840,00 Euro**.

**Frankfurt am Main, den 18. März 2016**

**Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG**

**Der Vorstand**

**Tokarski**

**Schumacher**

**Lenz**





# Prüfungsverband

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Frankfurt am Main, den 15. April 2016**

**Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.**

**Brünnler-Grötsch**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Neumann**  
**Wirtschaftsprüferin**

# Aufsichtsrat

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse die ihm aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in einer Sitzung des Aufsichtsrates und in 6 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2015 statt.

Die Buch- und Kassenführung ist durch den Aufsichtsrat bzw. seinen Prüfungsausschuss in Übereinstimmung mit der Geschäftsanweisung laufend überwacht und geprüft worden.

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Geschäftsbericht, der den Lagebericht enthält. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht 2015 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 21. März bis 15. April 2016.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank aus für die im Berichtsjahr zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit.

**Frankfurt am Main, den 15. April 2016**

**Bödicker**  
**Vorsitzender**







**Volks- Bau- und Sparverein  
Frankfurt am Main eG**

Großer Hirschgraben 20-26  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69-92 07 19-0  
Fax 0 69-92 07 19 51  
eMail [info@vbs-frankfurt.de](mailto:info@vbs-frankfurt.de)  
[www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)