



Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

Geschäftsbericht 2016



Kennzahlen und Daten im Überblick

Gegründet 1900

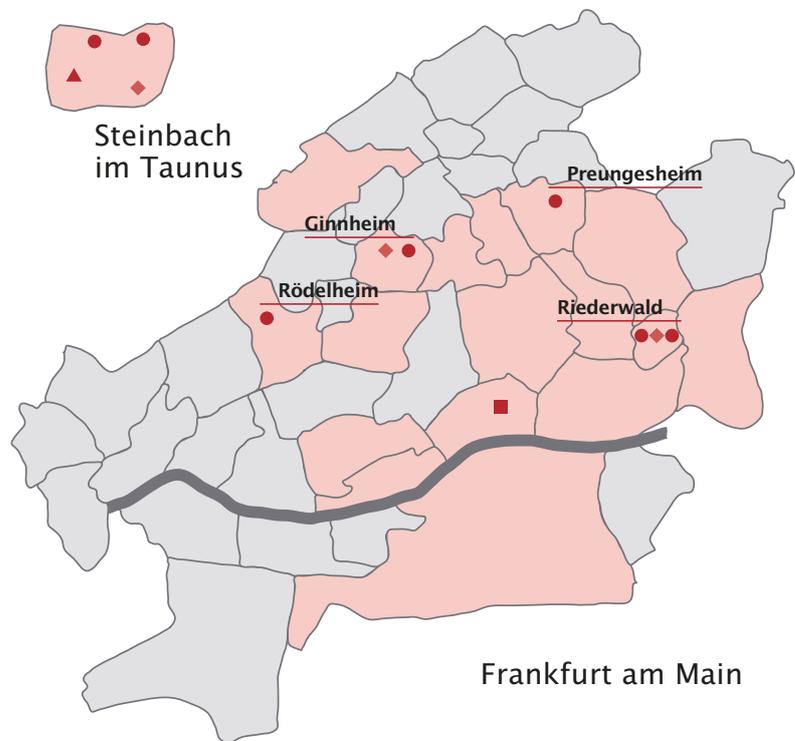
Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter Nr. 627

Kennzahlen zum 31.12.	2016	2015
Mitglieder	7.058	6.961
Geschäftsanteile	425.029	414.063
Geschäftsguthaben	11.024,6 TEuro	10.809,2 TEuro
Spareinlagen	23.909,6 TEuro	22.595,1 TEuro
Wohnungsbestand	4.283	4.283
davon mit Mietpreisbindung	1.305	1.305
Mitarbeiter (Durchschnitt)	39	39
Bilanzsumme	163.265,1 TEuro	160.698,5 TEuro
Anlagevermögen	152.325,2 TEuro	149.145,9 TEuro
Eigenkapital	51.151,0 TEuro	47.270,8 TEuro
Rohergebnis	16.654,5 TEuro	16.932,2 TEuro
Ergebnis nach Steuern	4.520,2 TEuro	4.049,3 TEuro
Jahresüberschuss	3.870,0 TEuro	3.400,5 TEuro

Standorte

Legende

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







Inhalt

Lagebericht	6
Bilanz zum 31. Dezember 2016	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Bericht des Aufsichtsrates	39

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 25 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit die größte Genossenschaft in Frankfurt am Main, die zweitgrößte Genossenschaft im ganzen Bundesland und seit über 110 Jahren wichtiger Partner bei der sozialen Wohnraumgestaltung.

Wohnungsangebot

Wohnfläche in m ²	Wohnungsanzahl
bis 40	362
über 40 bis 60	2.124
über 60 bis 80	1.583
über 80	214

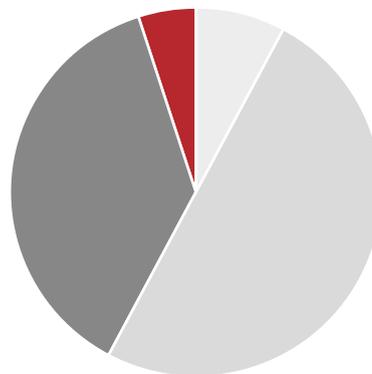
Zudem verfügt die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG über eine genossenschaftseigene Spareinrichtung. Bei dieser handelt es sich um ein Alleinstellungsmerkmal, da in ganz Hessen lediglich zwei Genossenschaften mit einer Spareinrichtung existieren.

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 verantwortlichem Wohnraum zu versorgen, kommt die Genossenschaft auch durch eine faire Mietpreispolitik nach.

Ziele und Strategien

WOHNEN^{PLUS} 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.



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 sowie ein effektives Controlling stärken die Genossenschaft. Die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften sorgt für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. Die Mieter erhalten ein Höchstmaß an Sicherheit: Durch den Abschluss von Dauernutzungsverträgen wird den Mietern zum einen ein lebenslanges Wohnrecht gewährt und zum anderen findet kein Verkauf von Wohnungsbeständen statt.

Organe

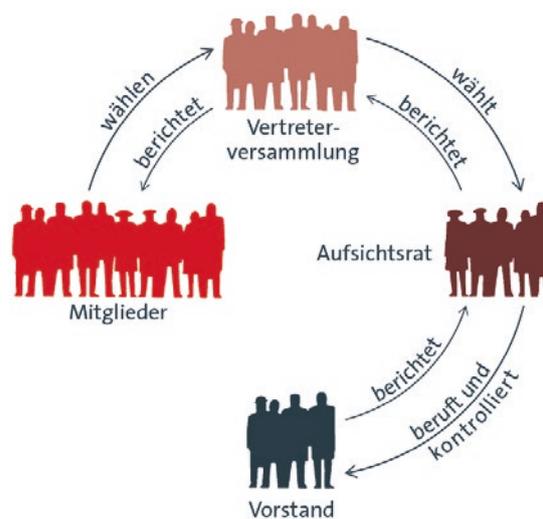
Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit der Organe war geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Offenheit und Transparenz.

Die 68. ordentliche Vertreterversammlung fand am 24.06.2016 statt. In diesem Rahmen wurden alle satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Edeltraud Bien-Engelhardt, Andreas Steyer und Gerd Worba wurden für weitere drei Jahre wiederbestellt.

Gesetzliche Prüfung

Die durch § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung hat unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und der Wirtschaftspläne für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 in der Zeit vom 21.03.2016 bis 15.04.2016 stattgefunden. Der Bericht dieser Prüfung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes standen auf der Tagesordnung der 68. ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2016.

Für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Mitglieder in Höhe von zwei Prozent.



Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das solide und stetige Wachstum der deutschen Wirtschaft setzte sich auch in 2016 fort. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent, nach zuvor 1,7 Prozent (2015) und 1,6 Prozent (2014). Damit lag das BIP in der Langfristbetrachtung über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,4 Prozent). Ursächlich für die positive Entwicklung waren einmal mehr die privaten Konsumausgaben, die um 2,0 Prozent höher waren als ein Jahr zuvor. Einen noch stärkeren Anstieg verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben (+ 4,0 Prozent), welcher u. a. auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen ist. Ebenso zum Wachstum in 2016 wesentlich beigetragen haben die Investitionen: So stiegen die preisbereinigten Bauinvestitionen um stattliche 3,0 Prozent, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag. Zuwächse konnte auch der Außenhandel verzeichnen. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen legten in 2016 um 2,6 Prozent zu, die Importe stiegen im gleichen Zeitraum um 3,7 Prozent. Auf der Entstehungsseite des BIP kamen die Wachstumsimpulse aus allen Wirtschaftsbereichen. Maßgeblichen Anteil an der um insgesamt 1,8 Prozent gestiegenen Bruttowertschöpfung (preisbereinigt) hatte das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zulegen konnte.

Bei den Erwerbstätigenzahlen wurde in 2016 mit 43,5 Millionen der höchste Stand seit 1991 erreicht. Der Staatssektor – bestehend aus Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – befand sich weiterhin auf Konsolidierungskurs; er beendete das Jahr mit einem Finanzierungsüberschuss von 23,7 Milliarden Euro, was gemessen am BIP in jeweiligen Preisen einer Überschussquote von + 0,8 Prozent entspricht.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2016 nur um moderate 0,5 Prozent. Während die Energiepreise rückläufig waren erhöhten sich etwa die Preise für Nahrungsmittel und Gesundheitspflege. Zum Jahresende zogen die Verbraucherpreise dann spürbar an.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch in den Löhnen wider. So stiegen die Bruttolöhne und –gehälter um 2,4 Prozent auf monatlich 2.784 Euro, die durchschnittlichen Nettolöhne etwas weniger stark um 2,0 Prozent auf monatlich 1.840 Euro. Die Sparquote der privaten Haushalte lag durchschnittlich unverändert bei 9,7 Prozent.

Im internationalen Vergleich konnte das deutsche Wirtschaftswachstum die großen Volkswirtschaften USA (+ 1,6 Prozent) und Japan (+ 0,7 Prozent) hinter sich lassen, während die chinesische Wirtschaft mit + 6,6 Prozent deutlich stärker wuchs.

Die positiven branchenbezogenen Rahmenbedingungen des Vorjahres haben sich im Wesentlichen auch in 2016 fortgesetzt. Die Unternehmen im deutschen Bauhauptgewerbe erwirtschafteten ein nominales Umsatzplus von rund 6 Prozent. Real, d. h. nach Abzug der Preissteigerungsrate, lag das Wachstum bei etwa 4,5 Prozent. Die deutsche Bauwirtschaft war damit abermals eine wesentliche Stütze der Konjunktur. Der Umsatz im hes-



sischen Baugewerbe stieg in 2016 um zehn Prozent auf 6,3 Milliarden Euro. Besonders umsatzstark zeigte sich dabei der Wohnungsbau (+ 26 Prozent).

Durch das gute Investitionsklima stieg auch das Kreditvolumen bei der für die Branche wichtigen KfW Bankengruppe an. 81 Milliarden Euro reichte diese im vergangenen Jahr in Form von vergünstigten Darlehen oder Zuschüssen aus, ein Rekordwert. Allein aus dem Programm Energieeffizient Bauen und Sanieren wurden mit 15,5 Milliarden Euro 46 Prozent mehr Mittel bereitgestellt als im Vorjahr.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Main bewegte sich unverändert auf einem außerordentlich hohen Niveau. Infolgedessen zogen die Preise abermals kräftig an, und zwar in allen Lagen und Baualterklassen. Auf Basis der Zahlen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Frankfurt lag der Durchschnittspreis im Neubau stadtwweit bei 4.940 Euro je Quadratmeter. Eigentumswohnungen in Altbauten verteuerten sich durchschnittlich um 12 Prozent auf 4.170 Euro. Bei den Nachkriegsbauten betrug der Anstieg 11 Prozent, der Quadratmeter kostete hier im Durchschnitt 2.550 Euro. Lediglich in der Baualterklasse von 1975 bis 1999 fiel die Preiserhöhung mit drei Prozent auf 2.850 Euro je Quadratmeter moderat aus. Enorme Zuwächse gab es im hochpreisigen Segment: Um 84 Prozent stieg der Anteil der Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von mehr als 7.000 Euro, in der Summe traf dies auf 268 Wohnungen zu. Gleichzeitig rangierte jedoch der Anteil des Luxussegments an allen Verkäufen auf einem niedrigen Niveau, er betrug nur acht Prozent. Mit rund 18.000 Euro wurde der höchste Quadratmeterpreis für eine Wohnung in einem Wohnhochhaus erzielt. Gleichzeitig war diese Wohnform bei der zahlungskräftigen Klientel besonders beliebt: 30 Prozent der in 2016 verkauften Neubau-Eigentumswohnungen entfielen auf Hochhäuser. Dabei kam fast die Hälfte der Käufer aus Frankfurt und ein Viertel aus der Region. Gemessen an den Verkaufszahlen wechselten in 2016 weniger Wohnimmobilien den Besitzer als noch im Vorjahr. Rund 4.000 Eigentumswohnungen und 539 Eigenheime wurden verkauft. Für ein Reihenmittel-



haus mussten die Käufer durchschnittlich 420.000 Euro bezahlen. Unter Berücksichtigung der Zahlen für 2016 haben sich die Wohnungspreise in Frankfurt in den letzten zehn Jahren annähernd verdoppelt. Branchenkenner gehen mittlerweile davon aus, dass viele der Immobilien überbewertet sind, im Durchschnitt um 20 bis 30 Prozent. In Relation zu den Mietpreisen hat sich Wohneigentum in Frankfurt überproportional verteuert. Infolge des ungebremsen Zuzugs in die Stadt – zum Jahresende zählte Frankfurt rund 730.000 Einwohner – nahm auch der Druck auf den Mietwohnungsmarkt nochmals spürbar zu. Insbesondere in den beliebten und innenstadtnahen Stadtteilen, wie dem Nordend, Bornheim oder auch dem Ostend, konkurrierten meist zahlreiche Interessenten um eine Wohnung. Doch auch in den vergleichsweise nachfrageschwächeren Stadtteilen hatten die Vermieter überwiegend keine Probleme, innerhalb kurzer Zeit den passenden Mieter zu finden. Der Nachfrageüberhang machte sich abermals auch in steigenden Mieten bemerkbar. Trotz Mietpreisbremse und der für Frankfurt geltenden Kappungsgrenzenverordnung zogen die Mietpreise in 2016 im Durchschnitt um sieben bis acht Prozent an. Gleichzeitig betrug das mittlere verfügbare Monatseinkommen der erwerbstätigen in Frankfurt lebenden Menschen rund 2.000 Euro. Bei Monatsmieten zwischen durchschnittlich 800 und 1.000 Euro mussten diese Haushalte bereits einen beträchtlichen Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden, Tendenz weiter steigend.

Geschäftsverlauf

Bestandsverwaltung

Die Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Liegenschaften ist neben der Spareinrichtung Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft.

Die Wohnungssuche für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2016 weiterhin schwierig. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft ist im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal deutlich angestiegen. Die wohnungsbezogenen Ausstattungsmerkmale, wie Lage, Größe, Ausstattung und Preis bleiben nach wie vor die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Besonders hoch ist das Interesse an modernisiertem oder neu erbautem Wohnraum. Sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich über 70 Quadratmetern Wohnfläche werden stark nachgefragt. Das breit gefächerte Wohnungsangebot der Genossenschaft ist für die Interessenten sehr attraktiv.

Im Berichtsjahr endeten 286 Dauernutzungsverträge (2015: 292), so dass die Fluktuationsrate 6,68 Prozent betrug. Dem stehen 313 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 31.12.2016 waren 54 Wohnungen unbewohnt (2015: 89). Die Gesamtleerstandsquote betrug somit 1,26 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 41 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstandsquote von 0,3 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 5.162 TEuro (im Vorjahr 4.655 TEuro). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.130 TEuro (im Vorjahr 3.725 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 1.032 TEuro (im Vorjahr 930 TEuro).

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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Am Erlenbruch 24 / Schulze-Delitzsch-Str. 13 – 15	Umrüstung E-Antriebe Haustüren	16
Am Erlenbruch 28	Erneuerung Heizung, Umbau Lüftung	135
Am Sportplatz 5 – 21 / Feldbergstr. 72 und 84	Austausch Gaskombi-Thermen	30
Herzbergstr. 7	Neugestaltung Eingangsbereich	27
Am Erlenbruch 6	Abriss Treppe Garage, Dachrückbau	18

Modernisierung

Den Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten bilden weiterhin Maßnahmen zur 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 für die Mieter 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



Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Dunckerstr. 2 / Roscherstr. 11–13 / Raiffeisenstr. 41	Vollmodernisierung	976
Dunckerstr. 12–16 / Rümelinstr.36	Vollmodernisierung	951
Raiffeisenstr. 55 / Rümelinstr. 38–40	Vollmodernisierung	705
Raiffeisenstr. 43–53	Vollmodernisierung	1.409
Reichelstr. 19–23	Vollmodernisierung	1.307
Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2015		458
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		1.658

7.464

der Genossenschaft 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

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände verwirklichte die Genossenschaft auch in 2016 ein weiteres Neubauvorhaben. In der Guaitastraße 26–32 werden auf einem ehemaligen Garagenhof seit Anfang 2016 insgesamt 10 Wohnungen gebaut, die voraussichtlich im Sommer 2017 bezugsfertig werden.



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 spendenden Mieter aber auch für die Genossenschaft. Erstere profitieren von einem attraktiven Zinsangebot im Rahmen der Sparangebote und die Genossenschaft selbst wird durch die Spareinlagen unabhängiger von Finanzierungsinstituten – eine klassische Win-win-Situation.

Mitgliedschaft

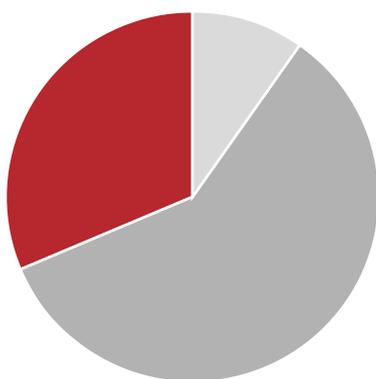
Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.058 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 52 Jahre.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist traditionell von langer Dauer – teils sogar über 50 Jahre – geprägt. Zur Stärkung der genossenschaftlichen Basis wird es jedoch immer wichtiger, auch junge Mitglieder anzusprechen und sie von den Vorteilen genossenschaftlichen Wohnens zu überzeugen.



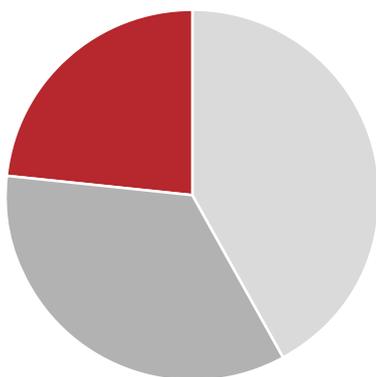
Altersstruktur

Alter in Jahren	Anteil (%)
bis 40	9,8
über 40 bis 60	58,9
über 60 bis 80	31,3



Mitgliedschaft

Dauer in Jahren	Anteil (%)
unter 10	42,0
10 bis 30	34,8
über 30	23,2



Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.870 TEuro erwirtschaftet. Damit liegt das Jahresergebnis deutlich über dem Vorjahresergebnis von 3.401 TEuro. Ebenfalls übertroffen wird die Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2016.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 243 TEuro gestiegen und betragen 26.357 TEuro. Hierbei haben sich die Sollmieten um 119 TEuro auf 19.180 TEuro erhöht. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt gemäß transparenten Grundregeln, die die Genossenschaftsorgane festgelegt haben. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern 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 308 TEuro auf 11.171 TEuro gestiegen. Dabei haben sich die Betriebskosten – trotz gestiegener Energiekosten – um 160 TEuro auf 6.466 TEuro reduziert. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft wirken sich hier nachhaltig aus, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 401 TEuro auf 4.126 TEuro gestiegen.

Der Personalaufwand hat sich mit 3.422 TEuro gegenüber dem Vorjahr um 253 TEuro reduziert. Maßgeblich dafür sind die um 190 TEuro gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung.

Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 206 TEuro auf 5.069 TEuro erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 210 TEuro. Grund dafür sind die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Auch für die kommenden Jahre sind umfang-

reiche Investitionen vorgesehen, daher wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind 2.466 TEuro angefallen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 269 TEuro. Neben reduzierten Verbindlichkeiten profitiert die Genossenschaft weiterhin von der aktuellen Zinsentwicklung bei Neuaufnahmen und Anschlussfinanzierungen sowie einer geringeren Abzinsung der Pensionsrückstellungen durch BilRUG.

Aber auch der weiterhin ansteigende 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 311 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.

Die gestiegenen Sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich hauptsächlich durch Teilschuldenerlasse – Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen – in Höhe von 432 TEuro. Aufgrund der vorzeitigen Zuführung des Restbetrages aus der Neubewertung der Pensionsverpflichtungen gemäß BilMoG zum 01.01.2010 in Höhe von 567 TEuro sind die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen. Unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist eine Steuerrückerstattung in Höhe von 621 TEuro erfasst.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Auf der Passivseite der Bilanz, die mit einer Bilanzsumme in Höhe von 163.265 TEuro abschließt, ist das Eigenkapital um 3.880 TEuro gestiegen. Verantwortlich dafür ist im Wesentlichen der Jahresüberschuss in Höhe von 3.870 TEuro. Damit ist die Eigenkapitalquote auf 31,3 Prozent angewachsen.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 774 TEuro erhöht. Dabei wurden den Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten 337 TEuro sowie der noch ausstehende Betrag aus der Neubewertung gemäß BilMoG zum 01.01.2010

in Höhe von 567 TEuro zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 5,4 Prozent.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 2.087 TEuro reduziert. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind dabei um 2.631 TEuro gesunken. Ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe ist der Bestand der Spareinlagen um 1.315 TEuro gestiegen. Die Spareinlagen belaufen sich nun auf 23.910 TEuro bzw. 23,1 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 63,3 Prozent.

Investitionen

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

Für Modernisierungsprojekte hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 7.464 TEuro (Vorjahr 11.123 TEuro) investiert. Für Neubaumaßnahmen sind außerdem Kosten in Höhe von 1.342 TEuro (im Vorjahr 378 TEuro) angefallen.



Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss von 10.319 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Mittelabflüsse von 8.627 TEuro aus der Investitionstätigkeit und 2.510 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit nicht ausgleichen kann. Der Finanzmittelbestand hat sich dadurch zum Bilanzstichtag um 818 TEuro auf 3.440 TEuro verringert. Dieser Liquiditätsabbau erfolgte planmäßig, da der Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres mit 4.258 TEuro ein überdurchschnittlich hohes Niveau besaß.

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

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 2.650 TEuro hält sie dazu Eigentümergrundschulden (rund 4 MEuro) vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft so mindestens 25 Prozent ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

Vermögenslage

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag um 3.179 TEuro gegenüber dem Vorjahr angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 93,3 Prozent am Gesamtvermögen.

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 9.246 TEuro. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.069 TEuro gegenüber. Die Genossenschaft besitzt bei der Frankfurter Sparkasse ein Wertpapierdepot, welches zum Bilanzstichtag einen Gesamtbestand von 1.618 TEuro ausweist. Dieses bisher zur Sicherung der Spareinlagen genutzte Depot wird sukzessive abgebaut. Die Absicherung erfolgt zukünftig über eine kurzfristig verfügbare Kreditlinie bei der Deutsche Kreditbank AG.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 606 TEuro verringert und ist nun mit 6,7 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

Kapitalflussrechnung

	2016 TEuro	2015 TEuro
Jahresüberschuss	3.870,0	3.400,5
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 10.319,0	+ 10.497,4
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	- 8.627,1	- 12.879,5
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	- 2.510,0	+ 1.098,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	- 818,1	- 1.283,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.257,9	5.541,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.439,8	4.257,9

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 Mietmultiplikator (Buchwerte der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten zu Sollmieten) dar.

Die Durchschnittsmiete hat sich mit 6,47 Euro je Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Investitionen im Bestand liegen mit 47 Euro je Quadratmeter zwar um 13 Euro unter dem Vorjahreswert, entsprechen damit aber dem durchschnittlichen Niveau der Vorjahre. Der Mietmultiplikator beträgt zum Bilanzstichtag 7,7 gegenüber 7,6 im Vorjahr. Bei einem konservativ angesetzten, marktüblichen Mietmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von rund 80 MEuro.

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

Wohnungsmietverhältnisse dauern im Durchschnitt rund 13 Jahre und können damit als langfristig bezeichnet werden. Nicht wenige dieser Mietverhältnisse bestehen sogar seit mehr als 30 Jahren. In Verbindung mit der im Rahmen der zuletzt 2013 erfolgten Mieterbefragung ermittelten Weiterempfehlungsquote von 82 Prozent spricht das für eine große Mieterzufriedenheit.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Gemäß des nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellten Wirtschaftsplans erwartet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 MEuro. Das von der Genossenschaft angebotene „lebenslange Wohnen zu fairen Konditionen“ wird am Frankfurter Wohnungsmarkt weiterhin stark nachgefragt sein.

Die Genossenschaft geht für das Geschäftsjahr 2017 von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus. Ursächlich hierfür sind die Sollmietenerhöhungen infolge der Mietanpassung gemäß § 558 BGB zum 1.05.2017 sowie im Zuge von Mieterwechseln. Aufgrund steigender Betriebskosten und den geplanten Instandhaltungsaufwendungen ist mit erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zu rechnen. Bei den Personalaufwendungen ist von einem Anstieg der Aufwendungen für Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung) auszugehen. Die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel und Spareinlagen dürften trotz der jüngsten Tendenzen an den Kapitalmärkten weiterhin leicht rückläufig sein.

Für die Spareinrichtung erwartet die Genossenschaft in 2017 abermals ein leichtes Wachstum des Einlagenbestandes. Der Einsatz der Spargelder erfolgt unverändert zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Für die mögliche Rückzahlung von Spareinlagen hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. Angesichts des prognostizierten Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung sichergestellt.

Mit Blick auf die Verbesserung der Wohnqualität sowie die energetische Optimierung der Immobilien wird die Genossenschaft ihre Bautätigkeit auch in 2017 auf einem hohen Niveau fortsetzen. Gemäß dem vorgeschriebenen Investitionsplan sollen in 2017 insgesamt 20,2 MEuro in die Bestände fließen. Davon entfallen 3,5 MEuro auf Instandhaltungsmaßnahmen, 16,1 MEuro auf die Modernisierung und 0,6 MEuro auf den Neubau. Diese nachhaltigen Investitionen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft und sichern langfristig die Vermietbarkeit der Immobilien. Aufgrund der geplanten Modernisierungs- und Neubautätigkeit erhöhen sich in 2017 die Abschreibungen auf Sachanlagen.

Für 2017 weist die Planbilanz eine leicht rückläufige Eigenkapitalquote von 30 Prozent aus.

Unter Zugrundelegung der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2018–2022 ist davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen. Es

bestehen keine Risiken, die die prognostizierten Ergebnisse in Zweifel stellen bzw. gefährden. Die geplanten Investitionen in die Bestände wie auch die weitere Stärkung des genossenschaftlichen Eigenkapitals, bei gleichzeitiger Zahlung einer moderaten Dividende, sind sichergestellt. Die beständigen Mittelzuflüsse aus der Vermietungstätigkeit sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft.

Die von Solidität geprägte und an den Mitgliederinteressen orientierte Geschäftspolitik der vergangenen Jahre kann somit auch in Zukunft erfolgreich fortgesetzt werden.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft sicherzustellen. Sämtliche Komponenten des Risikomanagements sind in einem Risikohandbuch zusammengefasst. Zentraler 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 fortwährend überwacht. Das gewährleistet ein hohes Maß an Transparenz und bildet die Grundlage für Entscheidungen, die zur Risikosteuerung – Vermeidung oder Reduzierung von Risiken – getroffen werden. Ein integriertes Risiko-Reporting liefert dabei wiederkehrend quartalsweise Informationen zur Risikobewertung an Vorstand, Abteilungsleitung und Aufsichtsrat.

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

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. Basis hierfür ist ein entsprechender Revisionsplan. Über die Prüfungsfeststellungen und etwaigen Mängel erhält der Vorstand umgehend einen Bericht. Aus diesem werden Maßnahmen zur weiteren Optimierung des Risikomanagements abgeleitet.

Risikostrategie

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft beinhaltet Chancen und damit eng verbunden auch Risiken. Die Risikostrategie beinhaltet Regelungen zur Vermeidung von entwicklungsbeeinträchtigenden, reputations-schädigenden oder bestandsgefährdenden Risiken; sie sichert somit dauerhaft die Solvenz des Unternehmens. Im Berichtsjahr sind diesbezüglich 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. Aufgrund der Zinsfestschreibungen, der steigenden Tilgungsanteile und dem im langjährigen Vergleich weiterhin günstigen Zinsniveau halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulierten Zinsänderungsrisikos zu einem bestimmten Stichtag werden bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen.

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 in Anspruch genommen. Das Darlehen ist seit Vertragsbeginn variabel verzinst (auf Basis des laufzeitabhängigen Euribor zuzüglich einer Bankenmarge). Mit Blick auf das Zinsänderungsrisiko wurde für dieses Darlehen 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 gegenüberstehen. Bei der Bemessung der Konditionen für Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Marktumfeld. Durch regelmäßige Zins-Reportings ist sichergestellt, frühzeitig auf Marktveränderungen reagieren zu können.

Die Sicherstellung der finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern hat für die Genossenschaft eine hohe Priorität. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios

aus Eigen- und Fremdmitteln in Verbindung mit einer breiten Streuung der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer sind zentrale Bestandteile dieser Strategie.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts liegen keine entwicklungsbeeinträchtigende, reputationsschädigende oder bestandsgefährdende Risiken vor. Nach Einschätzung des Vorstandes werden im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 auch keine derartigen Risiken eintreten.

Die Ausfallrisiken der Genossenschaft bewertet der Vorstand als gering; im Berichtsjahr betragen die Forderungsausfälle weniger als 1 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:

- Wachstumsregion Rhein-Main mit steigenden Einwohnerzahlen
- Hohe Wohnungsnachfrage am Standort Frankfurt
- Kein strukturelles Leerstandsrisiko
- Technisch intaktes Immobilienportfolio
- Stetige Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Aktives Miet-Forderungsmanagement

Die Adressausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft werden als sehr gering eingeschätzt. Dabei dienen die Wertpapieranlagen ausschließlich der Liquiditätsreserve 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. In diesem Kontext hat der Vorstand zu Beginn des Berichtsjahres beschlossen, keine neuen Wertpapieranlagen zu tätigen und die bestehenden Anlagen sukzessive zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zurückzuführen. Die Liquiditätsreserve wird fortan über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das die Genossenschaft im (unwahrscheinlichen) Bedarfsfall zurückgreifen kann.

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

Unverändert sieht der Vorstand das Risiko steigender Baupreise infolge der kontinuierlich wachsenden Anforderungen an die energetische Beschaffenheit einer Immobilie. Insbesondere der von der Bundesregierung jüngst verabschiedete Klimaschutzplan 2050 dürfte weitere Novellierungen der Energieeinsparverordnung nach sich ziehen und damit den Preisdruck verschärfen. Im Ergebnis erhöht sich dadurch auch der Druck auf die genossenschaftlichen Mieten.

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

Chancenbericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand geht für 2017 von einer unverändert hohen Wohnungsnachfrage und damit von einer anhaltend guten Vermietungssituation aus. Erlösschmälerungen sind für die Genossenschaft nur in sehr geringem Umfang zu erwarten und dürften sich überwiegend in modernisierungsbedingtem Leerstand aufgrund von Mieterwechseln begründen.

Auf den europäischen Kapitalmärkten ist trotz der jüngsten Entwicklungen von einem im Mehrjahresvergleich weiterhin niedrigen Zinsniveau auszugehen. Gleichwohl wird sich der Druck auf die Europäische Zentralbank deutlich erhöhen, sollte die Amerikanische Notenbank weitere Leitzinsanpassungen vornehmen. Die Genossenschaft wird die Chance, günstige Finanzierungskonditionen mit langen Zinsbindungszeiträumen in Anspruch zu nehmen, weiterhin aktiv nutzen. Dabei wirken sich die unverändert guten Ratingbeurteilungen durch die finanzierenden Geschäftsbanken positiv auf die Rahmenbedingungen der Kreditengagements der Genossenschaft aus.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände treibt die Genossenschaft in 2017 auch ihre Neubautätigkeit weiter voran. So wird das Vorhaben „Guaitastraße 26–32“ mit insgesamt 10 Wohneinheiten noch im Sommer 2017 bezugsfertig sein. Mit den Planungen für das nächste Neubau-Projekt in der Reichelstraße – Stadtteil Ginnheim – wurde bereits begonnen. Hier entstehen in 2018 auf einem Grundstück der Genossenschaft weitere 9 Wohnungen, u. a. für junge Familien und Senioren. Das Investitionsvolumen beläuft sich dabei voraussichtlich auf rund 1,5 MEuro. Die große Chance, für den Bau von neuen Wohnungen nicht auf teure Grundstücke angewiesen zu sein, möchte die Genossenschaft auch in Zukunft kontinuierlich nutzen. Dabei sind behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen, sei es durch Neubau, Anbau oder auch durch Aufstockung, das Mittel der Wahl. Die Regelungen in der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt erleichtern der Genossenschaft den Nachweis von Parkflächen.

Eine weitere Chance für die Genossenschaft, ihr Wohnungsangebot zu erweitern, bietet sich im Rahmen der Kooperation Frankfurter Wohnungsgenossenschaften. Hier konkretisierten sich im Berichtsjahr zwei Projekte: Für das geplante Baugebiet „Im Hilgenfeld“ am Frankfurter Berg hat die Genossenschaft ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Bau von neuen Wohnungen erklärt. Gleiches gilt für die sogenannte „Parkstadt“ in Unterliederbach. Für beide Vorhaben werden die Planungen in 2017 weiter forciert. Für das Projekt „Parkstadt“ ist ein Baubeginn in 2018 möglich.

Bilanz

Aktiva	31.12.16		31.12.15
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.081,00	7.107,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.508.981,01		142.258.963,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.747.555,74		2.859.229,72
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39		135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77		831.586,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.581,00		209.209,00
6. Anlagen im Bau	1.514.950,99		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	790.937,25	150.697.520,15	771.032,19
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.618.040,00		2.070.271,55
2. Andere Finanzanlagen	2.556,46	1.620.596,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		152.325.197,61	149.145.883,89
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.519.628,77		6.689.112,73
2. Andere Vorräte	139.975,43	6.659.604,20	175.807,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.835,63		40.875,26
2. Sonstige Vermögensgegenstände	778.545,28	819.380,91	361.396,44
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.439.813,24	4.257.945,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	16.742,69		24.061,58
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.379,10	21.121,79	3.370,35
		163.265.117,75	160.698.453,38

Passiva	31.12.16		31.12.15
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	424.650,00		469.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.595.044,76		10.337.764,85
aus gekündigten Anteilen			
3. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 29.330,24 (i.V. € 352,35)	<u>4.875,00</u>	11.024.569,76	1.625,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 387.002,28 (i.V. € 340.049,09)	5.645.334,79		5.258.332,51
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i.V. € 0,00)	1.583.472,41		1.583.472,41
3. Freie Rücklagen davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 3.276.265,21 (i.V. € 2.855.247,36)	<u>32.690.848,22</u>	39.919.655,42	29.414.583,01
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.870.022,78		3.400.490,87
2. Einstellung in die Rücklagen	<u>3.663.267,49</u>	206.755,29	<u>3.195.296,45</u>
Eigenkapital insgesamt		51.150.980,47	47.270.772,20
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen	8.393.643,00		7.489.576,00
2. Steuerrückstellungen	29.433,28		185.546,77
3. Sonstige Rückstellungen	<u>356.703,80</u>	8.779.780,08	330.720,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.989.134,38		63.246.823,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.196.536,71		8.569.713,09
3. Spareinlagen	23.909.627,12		22.595.062,20
4. Erhaltene Anzahlungen	7.771.629,34		7.716.758,83
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.036,26		258.241,48
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.497.200,39		2.174.273,02
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 244.705,38 (i.V. € 384.521,89) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i.V. € 0,00)	<u>718.093,00</u>	103.333.257,20	859.866,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.100,00</u>	1.100,00	1.100,00
		163.265.117,75	160.698.453,38

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016		2016		2015
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	26.240.847,08		25.996.803,14
b)	aus Betreuungstätigkeit	35.886,55		35.886,55
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.830,23	26.356.563,86	81.033,10
2.	Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-169.483,96	76.382,47
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.029.077,37	1.318.336,96
4.	Sonstige betriebliche Erträge		609.551,25	286.795,74
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	für Hausbewirtschaftung	11.167.756,88		10.863.043,58
b)	für andere Lieferungen und Leistungen	3.500,00	11.171.256,88	0,00
6.	Rohergebnis		16.654.451,64	16.932.194,38
7.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	2.499.630,55		2.550.764,85
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 497.253,12 (i.V. € 687.486,82)	922.324,07	3.421.954,62	1.124.268,26
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.068.992,19	4.863.118,67
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.879.773,01	1.425.615,05
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60.675,37		60.262,19
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 0,00)	67.805,45	128.480,82	7.845,41
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		29.420,65
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 277.178,42 (i.V. € 335.708,62)	2.465.519,97	2.465.519,97	2.734.116,46
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		-573.518,01	223.677,90
15.	Ergebnis nach Steuern		4.520.210,68	4.049.320,14
16.	Sonstige Steuern		650.187,90	648.829,27
17.	Jahresüberschuss		3.870.022,78	3.400.490,87
18.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		3.663.267,49	3.195.296,45
19.	Bilanzgewinn		206.755,29	205.194,42

Anhang zum Jahresabschluss

1 Allgemeine Angaben

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer 627.

Sitz der Genossenschaft ist in 60311 Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20-26.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Es wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, die Vorjahresbeträge der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge anzupassen.

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 2016 wurde ein erhaltener Baukostenzuschuss von 517.920,00 Euro von den zugehörigen Herstellungskosten abgesetzt.

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

Die anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zum nicht die Anschaffungskosten übersteigenden Buchwert. Dieser entspricht höchstens dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere. Dem Buchwert von 50.000,00 Euro bei einem Wertpapier steht zum 31.12.2016 ein Börsenkurs von 48.860,00 Euro 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 dieses Wertpapiers ist am 19.02.2021 vorgesehen.

Abschreibungen

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

- Bei Immateriellen Vermögensgegenständen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zu Grunde gelegt.
- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauerermethode 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 erworben wurden, sind in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

Andere Vorräte

Bei den Unfertigen 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 ermittelten Abzinsungssatz von 4,03% (Stand 30.11.2016, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2% p.a. berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.023.554,00 Euro.

Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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 Anlagengitter dargestellt.

Anlagengitter	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				
	Stand 01.01. Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Um- buchungen Euro	Stand 31.12. Euro	Stand 01.01. Euro	Veränd. i. Z. m. Abgänge Euro	Abschreibun- gen des Gj. Euro	Stand 31.12. Euro	Buchwert Stand 31.12. Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	171.766,54	5.283,60	0,00	0,00	177.050,14	164.659,54	0,00	5.309,60	169.969,14	7.081,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.789.256,33	7.463.598,24	549.265,12	202.006,55	234.905.596,00	85.530.292,52	31.344,62	4.897.667,09	90.396.614,99	144.508.981,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.044.636,32	962,09	0,00	0,00	4.045.598,41	1.185.406,60	0,00	112.636,07	1.298.042,67	2.747.555,74
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	0,00	0,00	0,00	135.927,39	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77	0,00	0,00	0,00	831.586,77	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.045.701,15	38.822,43	39.776,23	0,00	1.044.747,35	836.492,15	12.705,23	53.379,43	877.166,35	167.581,00
6. Anlagen im Bau	0,00	1.342.230,31	0,00	172.720,68	1.514.950,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1.514.950,99
7. Bauvorbereitungskosten	771.032,19	394.632,29	0,00	-374.727,23	790.937,25	0,00	0,00	0,00	0,00	790.937,25
	234.618.140,15	9.240.245,36	589.041,35	0,00	243.269.344,16	87.552.191,27	44.049,85	5.063.682,59	92.571.824,01	150.697.520,15
III. Finanzanlagen										
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.121.690,20	0,00	466.337,50	0,00	1.655.352,70	51.418,65	14.105,95	0,00	37.312,70	1.618.040,00
2. Andere Finanzanlagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	2.124.246,66	0,00	466.337,50	0,00	1.657.909,16	51.418,65	14.105,95	0,00	37.312,70	1.620.596,46
	236.914.153,35	9.245.528,96	1.055.378,85	0,00	245.104.303,46	87.768.269,46	58.155,80	5.068.992,19	92.779.105,85	152.325.197,61

[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 31.12.2016 Euro
vor 21.6.1948 erstellt	1.343	5	1		153	48.157.407,21
nach 20.6.1948 erstellt	2.940	8	10	1.006	12	96.351.573,80
	4.283	13	11	1.006	165	144.508.981,01

[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 m² sowie zwei nicht bebaubare Grundstücke in Frankfurt am Main, Seckbach mit 1.102 m² und 1.160 m² 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 m², Im Wingertsgrund 11 mit 1.577 m² und Im Wingertsgrund 7/9 – 11 mit 1.035 m².

[A.II.6.] Unter **Anlagen im Bau** sind die für die Neubaumaßnahme Guaitastraße 26–32 angefallenen Kosten erfasst.

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

[A.III.1.] Unter **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden ausschließlich die zur Anlagensicherung der Spareinlagen angeschafften festverzinslichen Wertpapiere ausgewiesen.

[A.III.2.] 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.2.] Bei dem Bilanzposten **Sonstige Vermögensgegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge, insbesondere Forderungen aus Steuererstattung, sowie um andere Forderungen. Davon resultieren 26.095,40 Euro (i.V. 32.619,25 Euro) aus der Zinscapvereinbarung und haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

[B.III.1.] Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** verteilt sich wie folgt:

	Euro	Euro
Kassenbestand		54.596,88
Frankiermaschine		948,49
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	3.384.117,36	
Tagesgeldkonto	150,51	3.384.267,87
		3.439.813,24

3.2 Passiva

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

[B.2.] Die **Steuerrückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Körperschaftsteuer	1.367,28
Gewerbebeertragsteuer	28.066,00
	29.433,28

Sonstige Rückstellungen sind dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel zu entnehmen:

Rückstellungsspiegel	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Umgliederung	davon Zinsanteil	Stand 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 Steuerberatungskosten	56.000,00	59.000,00	51.000,00	0,00	0,00		64.000,00
Prozesskosten	21.997,59	0,00	901,53	0,00	0,00		21.096,06
Urlaubsrückstellungen	27.684,00	33.095,00	27.684,00	0,00	0,00		33.095,00
Aufbewahrungskosten	95.547,20	17.599,90	0,00	0,00	0,00	597,42	113.147,10
Berufsgenossenschaftsbeitrag	18.600,00	17.400,00	17.528,12	1.071,88	0,00		17.400,00
Bonus- / Zuwachssparen	94.022,00	27.443,00	29.168,00	1.201,00	0,00	132,00	91.096,00
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00		15.000,00
	330.720,43	169.537,90	141.281,65	2.272,88	0,00	729,42	356.703,80

Anhang

[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	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	60.989.134,38	3.877.659,79	15.466.794,54	41.644.680,05	60.556.864,38	Grundpfandrechte
im Vorjahr	63.246.823,02	3.793.049,84	15.471.970,14	43.981.803,04	62.793.240,55	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	8.196.536,71	365.823,01	1.473.378,08	6.357.335,62	8.196.536,71	Grundpfandrechte
im Vorjahr	8.569.713,09	373.809,55	1.477.039,86	6.718.863,68	8.569.713,09	Grundpfandrechte
Spareinlagen	23.909.627,12	10.359.303,30	13.452.093,18	98.230,64		
im Vorjahr	22.595.062,20	10.775.066,87	11.776.134,80	43.860,53		
Erhaltene Anzahlungen	7.771.629,34	7.771.629,34				
im Vorjahr	7.716.758,83	7.716.758,83				
aus Vermietung	251.036,26	251.036,26				
im Vorjahr	258.241,48	258.241,48				
aus Lieferungen und Leistungen	1.497.200,39	1.497.200,39				
im Vorjahr	2.174.273,02	2.174.273,02				
Sonstige	718.093,00	653.448,86	2.878,53	61.765,61		
im Vorjahr	859.866,34	658.365,24	137.755,44	63.745,66		
	103.333.257,20	24.776.100,95	30.395.144,33	48.162.011,92	68.753.401,09	
im Vorjahr	105.420.737,98	25.749.564,83	28.862.900,24	50.808.272,91	71.362.953,64	

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

	Euro
Bauleistungen	889.222,84
Instandhaltungsleistungen	279.418,40
Betriebskosten	220.918,54
Sächliche Verwaltungskosten	106.281,62
Sonstige Lieferungen und Leistungen	1.358,99
	1.497.200,39

[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:

	Euro
Sollmieten	19.180.369,47
Gebühren und Umlagen	7.060.477,61
	26.240.847,08

[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.

[1.c] Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Erbbauszinsen	43.627,20
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	36.203,03
	79.830,23

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes erfolgte zur Anpassung des Vorjahresbetrages eine Erhöhung durch Umgliederung von 81.033,10 Euro aus den sonstigen betrieblichen Erträgen auf 81.033,10 Euro.

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

Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von 245.866,43 Euro resultiert ursächlich aus geänderten Heizkosten.

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

	Euro
Verwaltungsleistungen	186.738,40
Architektenleistungen	842.338,97
	1.029.077,37

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

	Euro
Auflösung von Rückstellungen	2.272,88
Erträge aus der Rückzahlung von Wertpapieren	8.253,56
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7,33
aus früheren Jahren	43.320,45
Versicherungsentschädigungen	87.072,44
Kostenerstattungen durch Mieter	8.065,84
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	2.214,63
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	994,65
Erträge aus Teilschulderlassen	432.418,79
Sonstige	24.930,68
	609.551,25

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes wurde zur Anpassung des Vorjahresbetrages von 367.828,84 Euro auf 286.795,74 Euro eine Verminderung durch Umgliederung in die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 81.033,10 Euro durchgeführt.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich im Vergleich zur bereinigten Vorjahreszahl um 322.755,51 Euro erhöht. Ursächlich hierfür sind erhöhte Teilschulderlasse der KfW.

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

	Euro	Euro
umlagefähige Betriebskosten	6.214.168,42	
nicht umlagefähige Betriebskosten	<u>252.068,98</u>	6.466.237,40
Instandhaltungskosten		4.126.070,31
Verkehrssicherung		15.318,87
Erbbauszinsen		527.568,96
Miet- und Räumungsklagen		3.050,45
Sonstige Aufwendungen		25.865,42
frühere Jahre		3.645,47
		11.167.756,88

[5.b] Unter **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** werden die im Geschäftsjahr veräußerten Vorräte ausgewiesen.

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

	Euro	Euro
sächliche Aufwendungen des Betriebs	775.852,93	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	<u>396.490,03</u>	1.172.342,96
Aufw. Art 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB		567.432,00
Sachkosten Spareinrichtung		58.797,81
Gemeinschaftspflege		17.699,12
Abschreibung auf Forderungen		13.697,04
frühere Jahre		7.310,93
freiwillige soziale Leistungen		9.604,28
Spenden		23.400,00
Kontoführungsgebühren		7.529,87
Sonstige		1.959,00
		1.879.773,01

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie–Umsetzungsgesetzes wurde der Vorjahresbetrag von 1.362.567,05 Euro durch Umgliederung von außerordentlichen Aufwendungen für Zuführungen zur Pensionsrückstellung von 63.048,00 Euro auf 1.425.615,05 Euro erhöht.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ haben sich im Vergleich zum angepassten Vorjahresbetrag um 454.157,96 Euro erhöht. Ursächlich hierfür ist die Erhöhung der Pensionsrückstellung um den bis zum 31.12.2015 noch nicht zugeführten Unterschiedsbetrag zum 01.01.2010 nach Neubewertung durch BilMoG von 567.432,00 Euro.

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

	Euro
Wertpapierzinsen	60.675,37
	60.675,37

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

	Euro	Euro
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten für Girokonten	1.048,27	
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten für Fest- und Tagesgeldkonten	<u>0,18</u>	1.048,45
Zinsen aus Forderungen		0,26
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG		40,74
Erstattungszinsen Körperschaftsteuer		66.716,00
		67.805,45

Der Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 59.960,04 Euro erhöht. Diese Erhöhung beruht hauptsächlich auf der Erstattung von Zinsen infolge von Körperschaftsteuererstattungen für frühere Jahre.

[12.] Abweichend vom Vorjahr sind als **Abschreibungen auf Finanzanlagen** im Geschäftsjahr keine Beträge auszuweisen, da keine Voraussetzungen für eine Abschreibung vorliegen.

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

	Euro
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.843.997,65
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	310.590,56
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	7.318,89
Zinsen aus Aufzinsung von Verbindlichkeiten	13.801,25
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	277.178,42
Andere Zinsaufwendungen	6.523,85
Zinsen frühere Jahre	6.109,35
	2.465.519,97

[14.] Unter **Steuern vom Einkommen und Ertrag** wird ausgewiesen:

	Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2016	22.851,00
Gewerbesteuer auf den Gewerbeertrag des Jahres 2016	26.662,00
Erstattung von Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	- 621.991,38
Erstattung Gewerbesteuer frühere Jahre	- 4.053,60
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	1.367,28
Gewerbesteuer frühere Jahre	1.583,00
Ausländische Quellensteuer	63,69
	- 573.518,01

Aufgrund von Steuererstattungen infolge einer Betriebsprüfung weist der Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ einen Ertrag statt wie im Vorjahr einen Aufwand aus.

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

	Euro
Grundsteuer	647.850,24
Grundsteuer frühere Jahre	971,28
Kraftfahrzeugsteuer	1.908,78
Umsatzsteuer	-542,40
	650.187,90

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	Zinssatz	Tilgung	Laufzeit
	TEuro	%	TEuro	
Darlehen	4.000,0	3-Monats-Euribor + 0,6	100,0 je Quartal	30.12.2020

Sicherungsinstrumente	Bezugsbetrag	Basiszinssatz / var. Satz	Cap-Rate / Festsatz	Fälligkeit Ausgleichsbetrag	Laufzeit
	[TEuro]	[%]	[%]		
Cap	2.000,0	3-Monats-Euribor	3,5004	Quartalsende	von 31.12.2010 bis 31.12.2020
Zinsswap	2.000,0	3-Monats-Euribor	3,5004	Quartalsende	von 31.12.2010 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 Ausgleichszahlungen 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 31.12.2016 beträgt insgesamt -63.602,71 Euro.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in den Jahren 2017–2019 in einem Volumen von 3.925.802,26 Euro.

Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 127.081,01 Euro. 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	21
technische Mitarbeiter	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	10
	39

Im Berichtszeitraum wurden zwei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2016	6.961	414.063	4.350.625,00
Zugang 2016	414	29.962	258.750,00
Abgang 2016	317	18.996	198.125,00
Ende 2016	7.058	425.029	4.411.250,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **257.279,91** Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **60.625,00** Euro erhöht.

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

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 Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von **3.870.022,78** Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von **3.663.267,49** Euro in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von **206.755,29** Euro zur Ausschüttung einer Dividende von **2,00%** auf die am 01.01.2016 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **10.337.764,85** Euro zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 15. März 2017
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski **Schumacher** **Lenz**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir unter genanntem Datum den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 13.04.2017

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Neumann
Wirtschaftsprüferin

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 7 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 2016 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 2016 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 20. März bis 13. April 2017.

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 13. April 2017

Bödicker
Vorsitzender

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Großer Hirschgraben 20-26 | 60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 92 07 19-0 | Telefax 069 92 07 19-51
info@vbs-frankfurt.de | www.vbs-frankfurt.de

