

Geschäfts- bericht



2023







„Ich wohne beim Volksbau“, heißt es bei unseren Mitgliedern in aller Kürze. Seit ihrer Gründung im Jahr 1900 hat die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) Tausende von Wohnungen gebaut, ganz ihrem ursprünglichen Auftrag gemäß: „Förderung der Genossenschaftsmitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Der Zusammenschluss vieler gleichgesinnter Menschen bedeutet heute eine solidarische Gemeinschaft, in der über 7.500 Mitglieder Miteigentümer von mehr als 4.300 genossenschaftlichen Wohnungen an den beiden Standorten Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus) sind.

Zu dem in vielen Jahren gewachsenen Bestand zählen denkmalgeschützte Jahrhundertwendebauten, kleine Reihenhäuser, funktionale Gebäudezeilen der Nachkriegszeit genauso wie moderne Neubauten. Zusammenhängende größere VBS-Quartiere liegen in den Frankfurter Stadtteilen Eckenheim, Preungesheim, Ginnheim, Gutleut und Riederswald.

Über uns

Sowohl bei dem Thema Neubau als auch Modernisierung arbeiten wir daran, in unseren Beständen Klimaschutz und energetische Sanierung voranzutreiben – und setzen hinsichtlich technischer Ausstattung und sicherheitsrelevanter Aspekte oft genossenschaftliche Maßstäbe für zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum. Wir sind davon überzeugt, dass nur nachhaltiges Wirtschaften die Stadt lebenswert erhält und auch die Interessen künftiger Generationen im Blick behält.

Selbstverständlich: Als größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Region Frankfurt ist unser Handeln von den traditionellen Werten der Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung geprägt.

Doch wir bieten unseren Mitgliedern noch mehr: neben lebenslangem Wohnrecht und sozial verträglichen Mieten auch unsere genossenschaftliche Spareinrichtung, von denen es nur wenige in ganz Deutschland gibt.

Die VBS-Mitglieder legen ihre Sparguthaben in die Hände der Genossenschaft, die Genossenschaft investiert in den eigenen Immobilienbestand. Ohne Gewinnabflüsse an renditeorientierte Akteure. Mit höherer Unabhängigkeit von externen Einflüssen. Wir sind ethisch klar im Interesse unserer Mitglieder aufgestellt.



Klick auf das Play-Symbol öffnet unser Infovideo auf Youtube.



Hier sind wir für Sie da



VBS Servicecenter Frankfurt

Großer Hirschgraben 20-26

Hausmeisterbüros

- Riederwald, Schulze-Delitzsch-Str. 1
- Riederwald, Am Erlenbruch 24
- Preungesheim, Homburger Landstr. 67
- Rödelheim, Lohoffstr. 2
- Ginnheim, Reichelstr. 50

Service- und Hausmeisterbüro Steinbach

- Steinbach, Hessenring 2

Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen

- Ginnheim, Reichelstr. 50
- Riederwald, Schulze-Delitzsch-Str. 11
- Steinbach (Taunus), Birkenweg 3a

 Klick auf die Adresse zeigt den Standort in Google Maps an.



Kennzahlen 2023

	31.12.2023	31.12.2022
Mitglieder	7.519	7.478
Geschäftsanteile	495.344	486.584
Geschäftsguthaben (in TEUR)	12.661,7	12.452,5
Spareinlagen (in TEUR)	35.013,0	35.316,1
Wohnungsbestand	4.367	4.330
davon mit Mietpreisbindung	887	887
Mitarbeitende (Durchschnitt)	41	40
Bilanzsumme (in TEUR)	226.818,0	220.756,6
Anlagevermögen (in TEUR)	211.245,2	204.005,7
Eigenkapital (in TEUR)	71.528,8	68.434,0
Rohergebnis (in TEUR)	19.055,0	18.606,2
Ergebnis nach Steuern (in TEUR)	3.988,0	4.023,0
Jahresüberschuss (in TEUR)	3.123,7	3.256,1

7.519
Mitglieder

35
Mio. EUR
Spareinlagen

3,12
Mio. EUR
Jahresüberschuss



Lage- bericht



Geschäftsbericht 2023



1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) sind die Bewirtschaftung, Errichtung, Betreuung und der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Entsprechend ihrer Satzung nimmt die Genossenschaft alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben wahr. Ihre Spareinrichtung erlaubt ihr die Annahme von Spareinlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen im Sinne der Abgabenordnung. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Stadt Frankfurt am Main und die unmittelbar angrenzenden Stadt- und Landkreise.

Die VBS eG setzt mit ihrem Modell des generationsübergreifenden Eigentums auf Langfristigkeit, Beständigkeit sowie Berechenbarkeit. Das Modell ist insofern nicht von kurzfristigen Trends gesteuert. Dies gilt für die Instandhaltung, den Neubau, aber auch die Vermietung. Die Unterstützung durch neue Mitglieder und Förderer des genossenschaftlichen Gedankens stärkt die genossenschaftliche Gemeinschaft, sodass die VBS eG ihren Immobilienbestand gut instand halten und bewirtschaften kann.

Die hohe Bewohnerbindung wird unter anderem durch bezahlbare Nutzungsgebühren gefördert. Das zeichnet eine Genossenschaft aus und unterscheidet sie von anderen Vermietern. Die Spareinrichtung mit einem konstanten Sparvolumen und attraktiven Angeboten findet bei den Mitgliedern und ihren Angehörigen großen Zuspruch. Auf die Sicherheit der Spareinlagen wird vertraut, die hohen Grundstücks- und Vermögenswerte in Frankfurt und Steinbach (Taunus) sowie das Geschäftsmodell der Genossenschaft sprechen für sich.

Die VBS eG ist gemäß ihrem satzungsgemäßen Auftrag zur Mitgliederförderung schon seit jeher zur Nachhaltigkeit verpflichtet. Durch ihr mittlerweile über 120-jähriges Bestehen hat die VBS eG eindrucksvoll bewiesen, dass das Genossenschaftsmodell auch in schwierigen Zeiten wie Weltwirtschaftskrisen und Kriegen erfolgreich funktioniert und insofern ein Beleg für eine der nachhaltigsten Unternehmensformen ist.

Nachhaltigkeit besteht bei einer Wohnungsbaugenossenschaft wie der VBS eG aus vielen Bausteinen. Da die Wirtschaftsgüter fast vollumfänglich Immobilienbestände sind, besitzt der Klimaschutz größte Bedeutung für die VBS eG. Aber auch in den Bereichen Mitarbeiter, Kunden (hier besonders die Mitglieder) und dem Unternehmen generell werden vielfältige Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit ergriffen.

Die Ziele der VBS eG sind in einer Nachhaltigkeitsstrategie und in einer daraus abgeleiteten Klimaschutzstrategie zusammengefasst.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Geschäftsbericht 2023



In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. EUR.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Vom Baugewerbe kamen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (Beschäftigungszuwachs +0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz weiterem Beschäftigungsaufbau ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %).

Die Ausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe gingen in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 % zurück. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahr – ist im Jahresmittel 2023 um 5,9 % gestiegen. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresdurchschnitt um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe

Geschäftsbericht 2023



zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. In diesem Segment hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Im Jahr 2023 bewilligten die Bauämter nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 260.100 neue Wohnungen. Das waren 94.100 oder 26,6 % weniger als im Vorjahr.

Es handelt sich um den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2012. Somit hat sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fortgesetzt. Fertiggestellt wurden voraussichtlich nur 255.000 Wohneinheiten und damit 14 % weniger als im Jahr zuvor. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können.

Hessen und Metropolregion Rhein-Main

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes sank die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund 24 %. Es wurden nur noch 18.996 Wohnungen genehmigt (2022: 25.059 Wohnungen). Das ist der niedrigste Wert seit 2012.

Die Erwerbstätigenzahlen in Hessen erreichten in 2023 einen historischen Höchststand. Insgesamt gingen laut dem hessischen Statistischen Landesamt 3,59 Mio. Personen einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit nach, das entspricht einem Prozent oder 34.200 Personen mehr als im Jahr zuvor. Das höchste Wachstum verzeichneten dabei die Dienstleistungen, darunter die „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister“ mit einem Plus von 1,5 %. Innerhalb des Baugewerbes belief sich der Zuwachs auf 0,5 %.

Nach Angaben der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit ist jedoch gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen deutlich angestiegen – auf 181.000 im Jahresdurchschnitt. Gegenüber dem Vorjahr waren das 17.000 Personen mehr. Die Arbeitslosenquote lag bei 5,2 %.

Geschäftsbericht 2023



In Hessen gab es in 2023 so viele Wohnungen wie noch nie: Das Statistische Landesamt zählte mehr als 3,12 Apartments und 1,4 Mio. Wohngebäude. Im Standortvergleich wohnt die Frankfurter Bevölkerung in den kleinsten Wohnungen; im Schnitt leben sie in Drei-Zimmer-Apartments mit 73 m². Keine andere hessische Kommune hat im Mittel weniger Zimmer und Wohnfläche. Gleichzeitig lebt in Frankfurt fast jeder zweite Einwohner alleine, darunter viele Senioren.

Die Planungen für neue Wohnbau- und Gewerbeflächen im Rhein-Main-Gebiet wurden in 2023 weiter vorangetrieben. Der zu Beginn des Jahres 2024 im Entwurf vorgelegte Regionalplan sieht vor, dass in den nächsten zehn Jahren rund 140.000 neue Wohnungen auf bisherigen Ackerflächen gebaut werden dürfen. Durch Nachverdichtungen in den Städten könnten den Berechnungen zufolge weitere 23.000 Wohnungen entstehen, die auch dringend benötigt werden: Das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt beziffert den Bedarf für die Jahre 2025 bis 2035 auf bis zu 170.000 Einheiten. Für das bereits dicht besiedelte Frankfurt weist der Plan einen Flächenpool von rund 400 Hektar für neue Wohnungen aus, so viel wie für keine andere Kommune im Rhein-Main-Gebiet. Der neue Regionalplan soll möglichst 2025, spätestens aber 2026 beschlossen werden.

Ein in 2023 erstmals veröffentlichter neuer Preisindex des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie des Instituts der deutschen Wirtschaft setzt die Kosten der Lebenshaltung ins Verhältnis zu den Einkommen. Für Frankfurt haben die Statistiker errechnet, dass das überdurchschnittliche Einkommen die im Bundesvergleich um ein Sechstel höheren Lebenshaltungskosten, zu denen auch das Wohnen zählt, nicht kompensieren kann. Fast 53 % mehr als im Bundeschnitt kostete das Wohnen in Frankfurt in 2023. Gemessen am Haushaltseinkommen, müssen Frankfurter im Durchschnitt mittlerweile 30,6 % für die Miete aufwenden. Angesichts der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte der Anteil der Mietbelastung an den Lebenshaltungskosten hoch bleiben bzw. sogar noch weiter steigen, insbesondere für diejenigen, die seit 2019 neu nach Frankfurt gezogen sind. Sie müssen im Schnitt 22 % mehr Miete zahlen als dort bereits Lebende. So stark ist der Preisunterschied zu den Vorjahren in keiner anderen hessischen Region.

Für das im Herbst 2019 gestartete Wohnungsbauprojekt „Großer Frankfurter Bogen“ zog das Wirtschaftsministerium in 2023 eine erste positive Zwischenbilanz. 2.660 neue Wohnungen sind bisher im Rahmen der Initiative gefördert worden, von den 55 eingeladenen Städten und Gemeinden haben sich bis dato

38 beteiligt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördergelder ist, dass die jeweilige Kommune über einen Nahverkehrsbahnhof verfügt, von dem aus der Frankfurter Hauptbahnhof in 30 Minuten erreicht werden kann. Das gesamte projektbezogene Neubaupotenzial beziffert das Wirtschaftsministerium auf 200.000 Wohnungen.

Auf dem Frankfurter Immobilienmarkt waren das Transaktionsvolumen sowie die Wohnungspreise in 2023 deutlich rückläufig. Den Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte zufolge wurden in 2023 nur 3.910 Grundstücke, Häuser und Wohnungen verkauft. Gegenüber dem Vorjahr markiert das einen Einbruch um mehr als 40 %. Ein ähnlich schlechtes Jahr erlebte der regionale Markt zuletzt im Jahr 1997.

Während die Preise in den letzten Jahren nur eine Richtung kannten – steil nach oben –, gaben sie in 2023 spürbar nach. Im Durchschnitt kostet der Quadratmeter einer Eigentumswohnung 5.250 EUR und damit 16 % weniger als in 2022. Im Neubaubereich waren die Abschläge nicht ganz so groß, aber auch hier verbilligte sich der Quadratmeter um rund 9 % auf durchschnittlich 7.350 EUR. Damit wurde in diesem Segment das Niveau von 2020 wieder erreicht.

Geschäftsbericht 2023



Der Anteil der Wohnungen, die für mehr als 7.500 EUR je Quadratmeter verkauft wurden, ging in 2023 deutlich zurück. Nahezu die Hälfte der Käufer gab nicht mehr als 5.000 EUR aus. Dass in 2023 keine einzige Wohnung in einem neuen Hochhaus mit mindestens 15 Stockwerken verkauft wurde, ist nach Ansicht des Gutachterausschusses ein Beleg für die neue Preissensibilität auf Käuferseite.

Im Einfamilienhausbereich gaben die Kaufpreise in allen Altersklassen nach, im Durchschnitt um 5%. Auffallend rückläufig war auch der Verkauf von Mehrfamilienhäusern, was u. a. auch auf das im Frühjahr 2022 erlassene Baulandmobilisierungsgesetz zurückzuführen sein dürfte. Dieses hat das bis dato weit verbreitete Geschäftsmodell, Mietshäuser zu kaufen und die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, unattraktiver gemacht.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2022	4.330	1.088	27	165
Zugang 2023	38	10	0	0
Abgang 2023	1	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	4.367	1.098	27	165

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach (Taunus). Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 noch 887 Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2023 in den Bau neuer Wohnungen. Im Zuge der kombinierten Aufstockungs- und Modernisierungsmaßnahme Mahräckerstraße 1-7, Guaitastraße 18-24 und Reichelstraße 10-16 im Stadtteil Ginnheim entstanden bereits im Vorjahr 14 neue Wohnungen. Die Restarbeiten wurden im Berichtsjahr fertiggestellt.

Ebenso fertiggestellt wurden der Neubau in der Schulze-Delitzsch-Straße 22-24 im Stadtteil Riederwald mit insgesamt 16 familienfreundlichen Wohnungen sowie das Neubau-, Aufstockungs- und Modernisierungsprojekt

im Hessenring 6-14 in Steinbach (Taunus) mit insgesamt neuen 22 Wohnungen sowie einer Tagespflegeeinrichtung.

Im Berichtsjahr fortgesetzt wurde das Vorhaben Kühhornshofweg 2-6, Francstraße 1 und Am Steinernen Stock 4 im Stadtteil Nordend. Hier entstehen im Rahmen des zwischenzeitlich etablierten und bewährten Aufstockungskonzepts 8 neue Wohnungen; die Bestandsmodernisierung umfasst insgesamt 39 Wohnungen. Nach ihrer Fertigstellung im Spätsommer 2024 werden die Gebäude den Energieeffizienzstandard 55 gemäß KfW-Richtlinien aufweisen.

Begonnen wurde im Berichtsjahr mit der energetischen Modernisierung und Aufstockung der Liegenschaften Reichelstraße 2-8, Guaitastraße 35-39 und Mahräckerstraße 9-11 im Stadtteil Ginnheim.

Geschäftsbericht 2023



Das Projekt umfasst insgesamt 54 Bestandswohnungen sowie 14 Neubauwohnungen. Nach Abschluss der Maßnahmen im Herbst 2025 werden die Häuser den Energieeffizienzstandard 55 gemäß KfW-Richtlinien erfüllen.

Modernisierung/Instandhaltung

Wie in dem vorhergehenden Abschnitt bereits beschrieben, stellen die Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude-Energieeffizienz weiterhin den Schwerpunkt im Modernisierungsbereich dar. Grundlage hierfür ist die im Berichtsjahr von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossene Klimaschutzstrategie, welche bis 2045 eine Reduzierung der gebäudebezogenen CO₂-Emissionen um 77 % (gegenüber dem Basisjahr 1990) zum Ziel hat und bis dahin entsprechende Etappenziele vorsieht.

Um den hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht zu werden, erfolgt in der Regel die Dämmung der Gebäudehüllflächen (Kellerdecke, Fassade und Dach), die Installation moderner Heizungsanlagen und der Einbau von Isolierglasfenstern. Außerdem werden bei Bedarf regenerative Energien genutzt, wie zum Beispiel Solarthermie und Luft-Wärmepumpen.

Die energetischen Komponenten werden durch die Modernisierung der Elektro- und Sanitärversorgungen, die Neugestaltung der Treppenhäuser und Außenanlagen und – soweit möglich – durch den Anbau von Balkonen ergänzt. Damit führen Modernisierungsmaßnahmen auch immer zu einer für die Mieter spürbaren Steigerung des Wohnkomforts.

Grundsätzlich strebte die Genossenschaft auch in 2023 bei den energetischen Modernisierungen mindestens die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültigem GEG an. Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes sicher.



Geschäftsbericht 2023


Der Tabelle „Modernisierungs- und Neubauprojekte“ können die im Berichtsjahr durchgeführten Projekte entnommen werden.

Modernisierungs- und Neubauprojekte

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten (in TEUR)
Marburger Straße 8-16	Energetische Modernisierung	438
Schulze-Delitzsch-Straße 22-28	Neubau	1.410
Wingertstraße	Neubau Parkdeck	185
Hessenring 8a	Neubau	1.553
Reichelstraße 10-16 / Mahräckerstraße 1-7 / Guaitastraße 18-24	Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung	632
Reichelstraße 2-8 / Guaitastraße 35-39 / Mahräckerstraße 9-11	Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung	1.014
Am Steinernen Stock 4	Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung	1.030
Kühhornshofweg 2-6 / Francstraße 1	Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung	5.275
Hessenring 6-14	Neubau, energetische Modernisierung einschl. Aufstockung	1.121
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		2.593
		15.251

Außerdem wurden im Berichtsjahr in verschiedenen Siedlungsbezirken wiederum einzelne, aufgrund von Mieterwechseln frei gewordene 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, der Fenster, Fußböden und Türen sowie die Installation einer neuen Elektrounterverteilung.

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

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 5.741 TEUR (im Vorjahr 4.660 TEUR). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 5.551 TEUR (im Vorjahr 4.454 TEUR) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 190 TEUR (im Vorjahr 206 TEUR).



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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten (in TEUR)
Diverse	Brandschutzmaßnahmen Hochhäuser	94
	Kanalsanierungen	129
	Maßnahmen Verkehrssicherheit	40
	Erneuerung Spielplatz und Müllplatz Berliner Straße 20	151
	Budget Mietervertreter	228
	Erneuerung Aufzug Herzbergstraße 7	142
	Erneuerung Aufzug Gerhart-Hauptmann-Ring 214	153
	Balkonsanierung Johanna-Tesch-Platz 5-9	382
	Austausch zentraler Heizungsanlage (30 Jahre und älter)	61
	Druckerhöhungsanlage Guaitastraße 33a	324
Sonstiges (Außenanlagen, Müllplätze, Spielplätze, Erneuerung Gasgeräte, Erneuerung Gegensprechanlagen usw.) in verschiedenen Liegenschaften		378
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		1.220
Laufende Instandhaltung		2.249
		5.551

Vermietung

Im Ballungsraum Rhein-Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen auch im Jahr 2023 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. Dabei sind wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis, weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Das Interesse an modernisierten Wohnungen sowie Neubauwohnungen ist sehr groß.

Hier sind sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich mehr als 80 m² Wohnfläche stark nachgefragt. Die Genossenschaft profitiert daher von ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot sowie ihrer nachfrageorientierten Neubautätigkeit.

Im Berichtsjahr endeten 246 Dauernutzungsverträge (2022: 261 Dauernutzungsverträge), sodass die Fluktuationsrate 5,63 (2022: 6,03 %) betrug. Dem stehen 300 Neueinzüge gegenüber. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, die Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und ein veränderter Flächenbedarf, beispielsweise wegen Zusammenzug mit Partner/Partnerin.

Geschäftsbericht 2023


Zum Stichtag 31.12.2023 waren 37 Wohnungen unbewohnt (2022: 44 Wohnungen). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 0,85 %. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 30 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,16 %. Der größte Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen, welche infolge starker Abnutzung und nicht mehr zeitgemäßen Inventars bei einem Mieterwechsel erforderlich wurden. Alle Maßnahmen dienen der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die je Quadratmeter Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 7,40 EUR/m² (2022: 7,12 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 9,64 EUR/m² (2022: 9,26 EUR/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Mieterwechsel. Das für das Berichtsjahr turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB wurde unter Anwendung der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie planmäßig zum 01.05.2023 durchgeführt.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

In EUR/m ²	2023	2022	2021
Nettokaltmiete	7,40	7,12	6,89
kalte Betriebskosten	2,24	2,14	2,12
Bruttokaltmiete	9,64	9,26	9,01

7,40 EUR
Nettokaltmiete

2,24 EUR
kalte Betriebskosten

9,64 EUR
Bruttokaltmiete





Spareinrichtung

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Berichtsjahr erneut auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung, die sich in einem anspruchsvollen Zinsumfeld einmal mehr behaupten konnte und auf Jahressicht nur einen leicht rückläufigen Einlagenbestand verzeichnete. Dies zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mitglieder und deren Angehörige, aber auch für die Genossenschaft. Erstere profitieren von weiterhin attraktiv verzinsten Sparprodukten, und die Genossenschaft selbst wird durch die anvertrauten Spargelder unabhängiger von Finanzierungsinstituten – eine klassische Win-win-Situation.

Mitgliedschaft

Die Anzahl der verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.519 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Die Dauer der Mitgliedschaften ist mit durchschnittlich 19 Jahren unverändert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt ebenso konstant rund 54 Jahre.

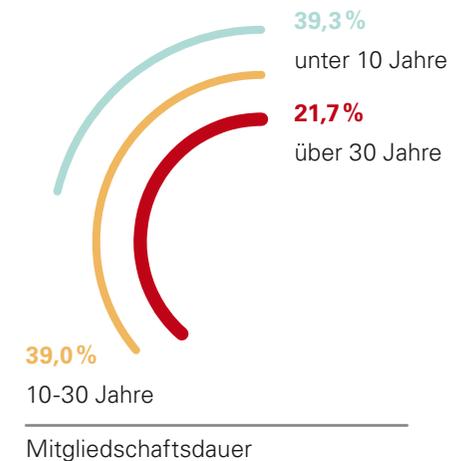
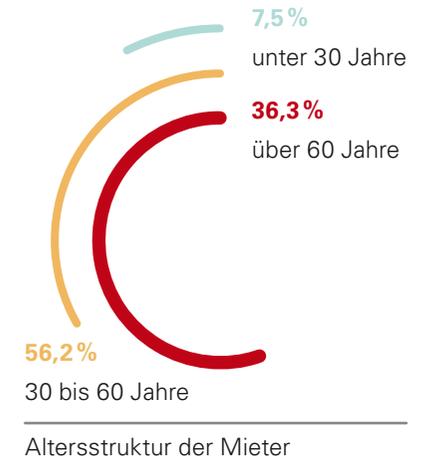
Altersstruktur

Alter	Anteil (%)
unter 30 Jahre	7,5
30 bis 60 Jahre	56,2
über 60 Jahre	36,3

Mitgliedschaft

Dauer	Anteil (%)
unter 10 Jahre	39,3
10 bis 30 Jahre	39,0
über 30 Jahre	21,7

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist traditionell von langer Dauer – in Einzelfällen sogar über 50 Jahre – geprägt. Zur Stärkung der genossenschaftlichen Basis ist es wichtig, weiterhin junge Menschen anzusprechen und sie von den Vorteilen des genossenschaftlichen Wohnens zu überzeugen.





3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.124 TEUR erwirtschaftet. Das entspricht zwar einem Rückgang um 132 TEUR gegenüber dem Vorjahr, das Ergebnis liegt allerdings immer noch über der Wirtschaftsplanung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die Umsatzerlöse belaufen sich hierbei auf 31.550 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von 1.398 TEUR, der im Wesentlichen aus höheren Sollmiet-erträgen resultiert. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche durch die Genossenschaftsorgane festgelegt wurden. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar 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 3.176 TEUR auf 15.678 TEUR gestiegen.

Hierbei haben sich die abgerechneten Betriebskosten um 2.106 TEUR auf 9.168 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür sind die teilweise extremen Energiekostensteigerungen. Kostendämpfend wirken sich in dieser Situation allerdings die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft zur Senkung des Energiebedarfs aus, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 1.098 TEUR auf 5.551 TEUR angestiegen.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 4.152 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 288 TEUR erhöht.

Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um 450 TEUR auf 7.468 TEUR gestiegen. Das entspricht im Wesentlichen dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen. Grund hierfür sind die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Auch für die kommenden Jahre sind umfangreiche Investitionen vorgesehen, daher wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind 1.716 TEUR angefallen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 212 TEUR. Bedingt durch das aktuelle Zinsniveau, hat sich hierbei die Aufzinsung von Rückstellungen um 349 TEUR reduziert.

Mit ihrer eigenen Spareinrichtung steht der Genossenschaft im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung. Allerdings hat diese erstmals seit vielen Jahren einen leichten Rückgang des Einlagenbestands verzeichnet. Die im Geschäftsjahr für Zinsen auf Spareinlagen angefallenen 240 TEUR werden nicht an Banken oder andere Finanzierungs-institute, sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.

3.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 6.061 TEUR auf 226.818 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 7.240 TEUR angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 93,1 % am Gesamtvermögen. Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 15.491 TEUR, abzüglich

Geschäftsbericht 2023



Baukosten- und Tilgungszuschüsse in Höhe von 783 TEUR. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.468 TEUR gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.178 TEUR verringert und ist mit 6,9 % am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 3.095 TEUR gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 3.124 TEUR abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 238 TEUR sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 209 TEUR. Die Eigenkapitalquote ist um 0,5 %-Punkte auf 31,5 % gestiegen. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 275 TEUR erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei 50 TEUR den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 5,9 %.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.785 TEUR erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind dabei um 2.918 TEUR gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist um 303 TEUR auf 35.013 TEUR gesunken und deckt knapp 25 % der gesamten Verbindlichkeiten ab – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe.

Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 62,2 %.

3.3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 9.979 TEUR aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 937 TEUR aus der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss von 15.482 TEUR aus der Investitionstätigkeit nicht ausgleichen. Ursächlich hierfür sind bereits getätigte Fremdmittelabrufe zum Ende des Geschäftsjahres 2022. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 4.566 TEUR auf 4.002 TEUR verringert.

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.

Kapitalflussrechnung

In TEUR	2023	2022
Jahresüberschuss	3.123,7	3.256,1
A – Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 9.979,3	+ 14.483,7
B – Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 15.482,0	- 18.671,9
C – Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	+ 936,7	+ 9.606,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	- 4.566,0	5.418,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	8.567,5	3.149,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.001,5	8.567,5

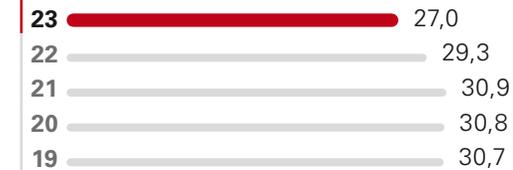


Neben dem Finanzmittelbestand und verfügbaren Kreditlinien in Höhe von 2 Mio. EUR hält sie Eigentümergrundschulden im Wert von rund 11 Mio. EUR vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft damit 38 % ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

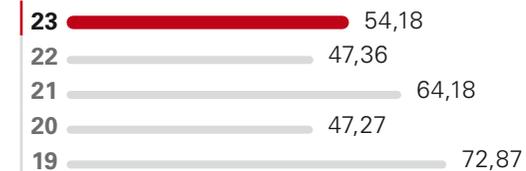
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wichtige finanzielle Leistungsindikatoren sind die Kapitaldienstdeckung (Objektfinanzierung zu Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen), 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 abzüglich Erlösschmälerungen). Diese stellen sich für die Genossenschaft im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

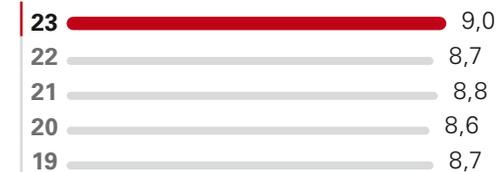
Kapitaldienstdeckung (%)



Investitionen im Bestand (EUR/m²)



Mietmultiplikator



Leistungsindikatoren	2023	2022	2021	2020	2019
Kapitaldienstdeckung (%)	27,0	29,3	30,9	30,8	30,7
Investitionen im Bestand (EUR/m ²)	54,18	47,36	64,18	47,27	72,87
Mietmultiplikator	9,0	8,7	8,8	8,6	8,7



4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Compliance

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und damit die langfristige Existenz des Unternehmens 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 zur Vermeidung von bestandsgefährdenden, entwicklungsbeeinträchtigenden und reputationsschädigenden Risiken sowie insbesondere zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.

Die gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie relevanten Unternehmensrisiken werden fortlaufend überwacht. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zum Beispiel zu einer Störung der Vermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Dies gewährleistet ein hohes Maß an Transparenz und bildet die Grundlage für Entscheidungen,

die zur Risikosteuerung – die Vermeidung oder Reduzierung von Risiken – getroffen werden. Ein integriertes Risiko-Reporting liefert dabei 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 setzt die Genossenschaft im Rahmen des Risikohandbuchs um. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Eine unabhängige interne Revision, die durch die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH (TdW südwest) wahrgenommen wird, prüft die Aktivitäten der Genossenschaft auf der Grundlage eines risikoorientierten Prüfungsansatzes.

Die Basis hierfür ist ein entsprechender Revisionsplan. Über die Prüfungsfeststellungen und etwaigen Mängel erhält der Vorstand zeitnah einen Bericht. Aus diesem werden die notwendigen Maßnahmen abgeleitet.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Management-Systems sind eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risikoanalyse

Am 05.05.2023 hob die WHO den „internationalen Gesundheitsnotstand“ auf. Damit entfiel weltweit die Grundlage für die Bekämpfung von COVID-19 als Pandemie. Zu diesem Zeitpunkt waren die meisten Länder, darunter auch Deutschland, wieder zu einem Leben wie vor der Pandemie zurückgekehrt. Risiken aufgrund oder im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die sich auf die Geschäftsentwicklung oder den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft auswirken, sind nicht mehr zu erwarten.

Bereits seit Jahren erschweren im Bausektor steigende Teuerungsraten, eine dynamische Kostenentwicklung und Liefer- sowie Materialengpässe die Kostenkalkulation und verzögern Arbeiten im Rahmen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

Geschäftsbericht 2023



Die im mehrjährigen Vergleich hohe Inflationsrate erfasste in 2023 nahezu alle Lebensbereiche. Dabei waren die Preissteigerungen auf dem Energiesektor besonders ausgeprägt und hatten sowohl unmittelbare Auswirkung auf die genossenschaftlichen Mietverhältnisse in Form von gestiegenen Heiz- und Stromkosten als auch auf die Planungen zur Sicherstellung der Unternehmensliquidität unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle. Zumindest im Energiebereich hat sich diese Preisentwicklung zwischenzeitlich wieder spürbar abgeschwächt.

Auf den Kapitalmärkten war eine deutliche Verschlechterung der Finanzierungskonditionen infolge gestiegener Zinssätze zu verzeichnen. Gleichzeitig trug die Ankündigung von Kreditgebern, bei zukünftigen Kreditengagements die energetische Qualität von Gebäuden stärker in den Fokus der Bewertung zu nehmen, zur Verunsicherung in der Branche bei. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Dies vorausgeschickt werden die Risiken im Einzelnen wie folgt bewertet:

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete mit weiterhin steigenden Einwohnerzahlen, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Die gestiegenen Energiepreise haben bisher zu keinen Vermietungsschwierigkeiten von genossenschaftlichem Wohnraum geführt. Davon losgelöst sind bei bestehenden Dauernutzungsverhältnissen vereinzelt verzögerte oder unvollständige Mietzahlungen infolge der angepassten

Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und Strom festzustellen. Durch das Forderungsmanagement werden Zahlungsabweichungen aktiv nachverfolgt.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Minimierung des Leerstands durch ein aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar. So können Leerstandskosten reduziert und vorhandene Mietpotenziale zeitnah realisiert werden. Durch die aktive Betreuung des Portfolios, bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege, sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Im Berichtsjahr beliefen sich die Forderungsausfälle auf weniger als 1 Promille der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Grundsätzlich sind die Mieterträge durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden

Geschäftsbericht 2023



Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ferner kann der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt die Genossenschaft über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt am Main wird das Risiko aus frei werdenden Wohnungen einschließlich der Erstvermietung von Neubauwohnraum als gering bewertet.

Der Vorstand sieht weiterhin ein Risiko in den hohen Baupreisen, insbesondere im Bereich der energieeffizienten Gebäudetechnik. Mögliche weitere Kostensteigerungen können sich dabei spürbar auf die genossenschaftlichen Dauernutzungsentgelte auswirken. Risiken ergeben sich zudem aus der CO₂-Besteuerung und deren eingeschränkter Umlagefähigkeit seit dem 01.01.2023. Die Genossenschaft hat diese Steuer in ihren Wirtschaftsplänen entsprechend dem emissionsbezogenen Stufenmodell berücksichtigt.

Die Auswirkungen des neuen GEG auf den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand lassen sich erst mit Vorlage der kommunalen Wärmeplanung sicher abschätzen. Zum Berichtsstichtag lag weder für Frankfurt noch für Steinbach (Tanus) eine solche Wärmeplanung vor.

Risiken ergeben sich gegenwärtig bei Havarien bestehender zentraler und dezentraler Öl- und Gasheizungen. Diese können im Falle des Austauschs durch eine strombasierte Lösung weitergehende, u. U. kostenintensive Maßnahmen erforderlich machen. Des Weiteren ist die Inbetriebnahme einer neuen Gas- oder Ölheizung in Bestandsgebäuden an die Verwendung biogener Brennstoffe ab 2029 gebunden. Für den geplanten und ungeplanten Austausch von Heizungsanlagen wurden Mittel in die Investitionsplanung eingestellt.

Ein weiteres Kostenrisiko könnte sich aus der Reform der Grundsteuer ergeben. Bei der Berechnung der Grundsteuer B auf bebaute und unbebaute Grundstücke bildet in Hessen zukünftig das „Flächen-Faktor-Verfahren“ die Grundlage. Neben der Größe des Grundstücks ist auch dessen Lagequalität einzubeziehen. Für Immobilien in guten Lagen muss mit einer spürbaren Erhöhung der Grundsteuer gerechnet werden.

Die weiterhin hohen Mieten in Frankfurt und deren Folgeerscheinungen, wie etwa die Verdrängung von Bewohnern aus einzelnen Stadtteilen, beobachtet der Vorstand aufmerksam. Mit Blick auf die soziale Durchmischung in den Wohnquartieren ist es von zentraler Bedeutung, dass die Verdrängungseffekte nicht weiter zunehmen und sich das Wohnungsangebot nicht einseitig zugunsten einer bestimmten Nachfragegruppe verschiebt.

Die kontinuierlich hohen Investitionen in die Bestände sichern die Werthaltigkeit der genossenschaftlichen Immobilien und verhindern Instandhaltungsstau sowie daraus resultierende Folgekosten.

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 zehn Jahren.

Aufgrund der Zinsfestschreibungen und der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos an einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss-

Geschäftsbericht 2023



und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Berichtsjahr sind keine neuen derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen worden.

Die Liquiditätsreserve der Genossenschaft ist über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das das Unternehmen im Bedarfsfall jederzeit im Rahmen eines Termin- oder Kontokorrentkredits zugreifen kann.

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. Regelmäßige Zins-Reportings ermöglichen das frühzeitige Reagieren auf Marktveränderungen.

Die Sicherstellung der finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern hat für die Genossenschaft eine hohe Priorität. Eine ausgewogene Mischung des Finanzierungsportfolios aus Eigen- und Fremdmitteln in Verbindung mit einer breiten

Streuung der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer sind die zentralen Bestandteile dieser Strategie.

4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand erwartet für Frankfurt und Steinbach (Taunus) eine fortwährend hohe Wohnraumnachfrage. Selbst bei einer Stagnation oder einem geringfügigen Sinken der Einwohnerzahlen bleibt das Wohnraumangebot insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment begrenzt, zumal infolge der Baukrise die Zahl neuer Wohnungen – gerade im Mietwohnungsbereich – stark rückläufig sein dürfte. Daher ist auch für 2024 davon auszugehen, dass die Nachfrage das Angebot am Markt deutlich übertrifft. Zum Berichtszeitpunkt liegen aus Sicht des Vorstands keine Anzeichen für eine regionale Marktverwerfung vor.

Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf ihre Kernkompetenzen, um an ihren Standorten Frankfurt und Steinbach (Taunus) als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen zu werden. Die Vermietungssituation ist aus Sicht des Vorstandes sichergestellt. Erlösschmälerungen erwartet die Genossenschaft nicht in außerordentlichem Umfang; diese dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände im

Zuge von Mieterwechseln sowie auf vereinzelte Zahlungsausfälle infolge gestiegener Lebenshaltungskosten und/oder einer besonderen Lebenssituation des Mieters zurückgehen.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Mit der Klimaschutzstrategie haben Aufsichtsrat und Vorstand eine kategorische Bewertung der genossenschaftlichen Bestandsobjekte in energetischer Hinsicht vorgenommen und daraus einen konzeptionellen Masterplan bis in das Jahr 2045 entwickelt. Dieser bildet fortan die Basis für die Investitionsentscheidungen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand. Die Rahmenbedingungen für diese notwendigen Investitionen haben sich gegenüber den Vorjahren spürbar verschlechtert: Stark gestiegene Baupreise, die Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten und eine sich stetig verändernde Förderkulisse machen eine detaillierte Prüfung und Abwägung des jeweiligen Investitionsvorhabens notwendig, dies auch stets mit Blick auf die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit der genossenschaftlichen Nutzungsentgelte. Die Genossenschaft stellt sich dieser Herausforderung. Die letzten Monate deuten darauf hin, dass sich sowohl Baukosten als auch Bauzinsen nicht mit der Dynamik weiterentwickeln wie bisher.

Geschäftsbericht 2023



Bei den Baukosten sind in einzelnen Bereichen schon wieder rückläufige Preise zu verzeichnen, und für den Zinsmarkt wird für 2024 eher eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Grundsätzlich kommt der Genossenschaft zugute, dass sie auf langjährig bewährte Handwerksunternehmen zurückgreifen kann und sich die Kapazitäts- und Materialengpässe auch weiterhin in Grenzen halten dürften. Hinsichtlich der Finanzierung von Vorhaben wird die Genossenschaft auch zukünftig die Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen favorisieren sowie von Fördermitteln aktiv nutzen; dabei kann sie hinsichtlich der Zinskondition von den positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner profitieren.

Die demografische Entwicklung mit entsprechender Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2024 ebenso die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungsmaßnahmen fort. Der Vorteil dieser behutsamen Quartiersentwicklungen liegt in dem Rückgriff auf die Flächenreserven bestehender Gebäude, sodass die Genossenschaft bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf den Ankauf von teuren Grundstücken angewiesen ist. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2024 bis 2029.

Alle aufgeführten Investitionen sind Bestandteil der Portfolio-Strategie und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand auch zukünftig das Mieterhöhungspotenzial, das zwingend erforderlich ist, um die beabsichtigten Investitionen realisieren bzw. refinanzieren zu können.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Kommunikationsplattformen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die fortdauernde Optimierung der IT-Systeme mit Blick auf die Digitalisierung von Geschäftsprozessen ermöglicht zugleich die Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden. Dadurch soll ein spürbarer Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Mietpreisen generiert werden.

Die Spareinrichtung bleibt auch in 2024 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Wenngleich es zwischenzeitlich wieder zahlreiche Geschäftsbanken gibt, die mit attraktiven – zum Teil auch zeitlich befristeten – Zinskonditionen werben, punktet die Genossenschaft bei ihren Sparern auch weiterhin mit einer transparenten und sicheren Anlageform. Die Einlagen der Sparer fließen auch zukünftig zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren einen Teil des Fremdkapitalbedarfs. Insgesamt geht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 von einem anhaltend hohen Sparvolumen aus.



5. Prognosebericht

Aufgrund der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum wird die Nachfrage nach dem Wohnungsangebot der Genossenschaft sowohl in Frankfurt als auch in Steinbach (Taunus) weiterhin hoch bleiben.

Für die beobachteten finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 13.12.2023) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr 2024 wird von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßiger Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde. Bedingt durch die Zugänge bei den Sachanlagen, erhöhen sich auch deren planmäßige Abschreibungen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne und Gehälter und Sozialabgaben auszugehen. Hingegen dürften die Aufwendungen für Altersversorgung rückläufig sein. Das im mittelfristigen Vergleich gestiegene Zinsniveau auf den Kapitalmärkten wird die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel infolge der Investitionstätigkeit und des damit verbundenen Fremdkapitalbedarfs leicht ansteigen lassen.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Zinsentwicklung weiterhin auf das Spareinlagenvolumen auswirkt. Denkbar sind eine Stagnation oder abermals leichte Reduzierung, wenn Sparer gegebenenfalls aufgrund anderweitiger Zinsangebote oder aber aufgrund inflationsbedingten Liquiditätsbedarfs auf ihre Einlagen zurückgreifen. Die Verwendung der Spargelder erfolgt analog zu den Vorjahren zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Zur Sicherung ihrer Rückzahlungsverpflichtung bei gekündigten Spareinlagen hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. Angesichts des prognostizierten Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung gewährleistet.

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,32 Mio. EUR aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

In TEUR	Plan 2024
Umsatzerlöse aus Mieten	24.060
Instandhaltungsaufwendungen	5.208
Personalaufwand	4.131
Abschreibungen	7.897
Zinsaufwendungen	2.631

Die Genossenschaft wird sich 2024 weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fokussieren, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Diesbezüglich wird auf die bereits erwähnte Klimaschutzstrategie verwiesen. Neue Wohnungen sollen ausschließlich im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen, die mit einer energetischen Modernisierung des jeweiligen Bestandsgebäudes einhergehen. An- und Verkäufe von Immobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant. Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft auch in 2024 wieder einen Großteil der Nutzungsentgelte in die Bestände reinvestieren. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und kontinuierlich fortgeschriebene Portfolioanalyse unter Berücksichtigung der Klimaschutzstrategie und das daraus abgeleitete Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird zugleich frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, bei gleichzeitiger Sicherstellung sozialverträglicher und angemessener Mieten.

Geschäftsbericht 2023



Gemäß Investitionsplan sollen in 2024 insgesamt 22,0 Mio. EUR verausgabt werden. Hiervon entfallen 4,7 Mio. EUR auf bestands-erhaltende Maßnahmen, 17,1 Mio. EUR auf die Modernisierung und 0,2 Mio. EUR auf Neubauvorhaben. Für 2024 weist die Planbilanz eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 31,8 % aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2024 bis 2029 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen allerdings mit Unsicherheiten verbunden. Verlässliche Angaben zum Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht möglich.

Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen ist nicht ausgeschlossen.

Angesichts des weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt am Main, der soliden Ertragslage, den geplanten Investitionen in die Wohnungsbestände sowie der fortlaufenden Optimierung von Prozessabläufen ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Genossenschaft auch weiterhin positiv entwickelt.

Frankfurt am Main, den 20.03.2024

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

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



Jahres- abschluss 2023





In EUR	31.12.2023		31.12.2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.690,46	7.824,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.481.245,00		187.521.276,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.141.499,73		4.134.316,58
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39		135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77		831.586,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	90.951,14		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.380,98		274.322,10
7. Anlagen im Bau	0,00		10.599.734,99
8. Bauvorbereitungskosten	293.443,30	211.237.034,31	498.202,80
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		211.245.281,23	204.005.747,86
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.287.479,76		7.490.761,68
2. Andere Vorräte	276.428,61	9.563.908,37	309.463,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.407,98		171.997,59
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.929.296,92	1.995.704,90	199.100,06
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.001.498,62	8.567.505,18
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	25,00		25,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.653,88	11.678,88	12.009,16
		226.818.072,00	220.756.609,56



In EUR	31.12.2023		31.12.2022
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	276.125,00		289.725,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.378.991,14		12.153.117,64
3. aus gekündigten Anteilen	6.625,00	12.661.741,14	9.625,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.608,86 EUR (i. V. 11.482,36 EUR)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.674.979,43		7.362.607,05
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 312.372,38 EUR (i. V. 325.608,11 EUR)			
2. Bauerneneruerungsrücklage	1.583.472,41		1.583.472,41
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 EUR (i. V. 0,00 EUR)			
3. Freie Rücklagen	49.365.563,17	58.624.015,01	46.797.274,14
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.568.289,03 EUR (i. V. 2.692.340,55 EUR)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.123.723,76		3.256.081,01
2. Einstellungen in die Rücklagen	2.880.661,41	243.062,35	3.017.948,66
Eigenkapital insgesamt		71.528.818,50	68.433.953,59
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen	12.187.408,00		12.137.352,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.246.683,56	13.434.091,56	1.022.103,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.916.808,84		83.666.519,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.581.257,68		5.913.969,79
3. Spareinlagen	35.013.036,12		35.316.135,42
4. Erhaltene Anzahlungen	10.437.409,81		8.095.670,73
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	506.795,02		558.024,81
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.061.543,70		4.326.791,89
7. Sonstige Verbindlichkeiten	502.784,63	141.019.635,80	357.859,06
davon aus Steuern 84.964,09 EUR (i. V. 72.371,75 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.046,64 EUR (i. V. 0,00 EUR)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		835.526,14	928.229,04
		226.818.072,00	220.756.609,56



In EUR	2023		2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		31.415.258,65	30.017.057,14
b) aus Betreuungstätigkeit		35.886,55	35.886,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		99.185,40	99.185,40
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.796.718,08	-204.873,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		831.729,48	895.205,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		554.389,83	265.493,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung		15.678.143,76	12.501.736,33
6. Rohergebnis		19.055.024,23	18.606.219,16
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.985.955,18	2.871.757,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		1.166.037,24	992.493,39
davon für Altersversorgung: 619.898,02 EUR (i. V. 466.401,65 EUR)			
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.467.511,68	7.017.753,13
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.743.600,25	1.763.012,91
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	102,74
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.661,49	2.740,24
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.715.581,09	1.927.170,33
davon für Aufzinsung von Rückstellungen 124.988,00 EUR (i. V. 473.648,00 EUR)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	13.820,50
14. Ergebnis nach Steuern		3.988.000,28	4.023.054,78
15. Sonstige Steuern		864.276,52	766.973,77
16. Jahresüberschuss		3.123.723,76	3.256.081,01
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.880.661,41	3.017.948,66
18. Bilanzgewinn		243.062,35	238.132,35



Anhang





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 2023 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 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde 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.

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.

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

- Bei Immateriellen Vermögensgegenständen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.
- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei den Wohnbauten und dem Verwaltungsgebäude sowie bis zu 50 Jahren bei den Tiefgaragen, Parkhäusern, Garagen und dem Sozialpavillon. 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 250,01 EUR und 1.000,00 EUR erworben wurden, sind in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.



2.2. Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

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 wurden zum Nominalwert bewertet.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Vor dem Bilanzstichtag getätigte Ausgaben, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 1,82 % (Stand 31.12.2023, 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 176.518,00 EUR.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Vor dem Bilanzstichtag getätigte Einnahmen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden als passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Aktiva

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



Anlagengitter (In EUR)	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	196.421,78	2.374,05	0,00	0,00	198.795,83
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.375.409,05	12.103.384,77	783.654,00	13.860.423,33	338.555.563,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.236.161,25	185.217,60	0,00	0,00	6.421.378,85
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	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
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	90.951,14	0,00	0,00	90.951,14
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.481.419,42	52.842,65	3.115,90	0,00	1.531.146,17
7. Anlagen im Bau	10.599.734,99	2.963.076,54	0,00	-13.562.811,53	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	498.202,80	92.852,30	0,00	-297.611,80	293.443,30
	333.158.441,67	15.488.325,00	786.769,90	0,00	347.859.996,77
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	333.357.419,91	15.490.699,05	786.769,90	0,00	348.061.349,06

Anlagengitter (In EUR)	Abschreibungen			Stand 31.12.2023	Buchwert Stand 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Veränd. i.Z.m. Abgänge	Abschreibungen des Gj.		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	188.597,60	0,00	4.507,77	193.105,37	5.690,46
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.854.132,46	0,00	7.220.185,69	133.074.318,15	205.481.245,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.101.844,67	0,00	178.034,45	2.279.879,12	4.141.499,73
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	90.951,14
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.207.097,32	3.115,90	64.783,77	1.268.765,19	262.380,98
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	293.443,30
	129.163.074,45	3.115,90	7.463.003,91	136.622.962,46	211.237.034,31
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	129.351.672,05	3.115,90	7.467.511,68	136.816.067,83	211.245.281,23



[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 31.12.2023 (in EUR)
Vor 21.06.1948 erstellt	1.344	5	1		152	62.977.789,15
Nach 20.06.1948 erstellt	3.023	9	10	977	12	142.503.455,85
	4.367	14	11	977	164	205.481.245,00

[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 Straße 70	1
Sozialpavillon	Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26	1
Abstellplätze (Quartiersparkplatz)	Frankfurt am Main, Reichelstraße	11
Garagen	Steinbach (Taunus), Frankfurter Straße 17a	20
Parkhaus	Steinbach (Taunus), Wingertstraße	90

[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.



Parkhaus in der Wingertstraße, Steinbach (Taunus) mit 90 Stellplätzen.



[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.5.] Unter Technische Anlagen und Maschinen sind die angefallenen Kosten für die Photovoltaikanlage auf dem Hessenring 6-14 erfasst.

[A.II.8.] Erfasst sind bei den Bauvorbereitungskosten bereits angefallene Aufwendungen für zukünftig geplante Maßnahmen.

[A.III.1.] 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 sowie um andere Forderungen.

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

In EUR	31.12.2023	
Frankiermaschine		1.267,77
Guthaben bei Kreditinstituten		
Girokonten	3.000.230,85	
Festgeldkonto	1.000.000,00	4.000.230,85
		4.001.498,62

[C.] Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Geldbeschaffungskosten, die über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben werden.


3.2. Passiva

[B.] Die Entwicklung der einzelnen Posten der Rückstellungen ist im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellt.

Rückstellungsspiegel (in EUR)	Stand 01.01.2023	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Um- gliederung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.2023
I. Rückstellung für Pensionen	12.137.352,00	696.029,09	367.918,11	278.054,98	0,00	124.988,00	12.187.408,00
II. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellung für erbrachte Leistungen	51.462,65	431.300,00	26.000,00	69,66	0,00	0,00	456.692,99
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	71.220,00	75.300,00	65.856,00	64,00	0,00	0,00	80.600,00
3. Rückstellung unterlassene Instandhaltung	358.619,24	163.483,55	351.098,49	7.520,75	0,00	0,00	163.483,55
4. Rückstellung hydraulischer Abgleich	0,00	25.348,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.348,00
5. Rückstellung CO ₂ -Kostenanteil	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00
6. Urlaubsrückstellungen	38.171,00	48.056,40	38.171,00	0,00	0,00	0,00	48.056,40
7. Aufbewahrungskosten	270.740,13	1.257,77	0,00	0,00	0,00	-3.894,50	271.997,90
8. Berufsgenossenschaftsbeitrag	1.100,00	800,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	800,00
9. Bonus-/Zuwachssparen	129.720,00	33.435,00	61.507,00	10.014,00	0,00	12,00	91.634,00
10. Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
11. Straßenausbaubeiträge	86.070,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.070,72
	1.022.103,74	800.980,72	557.632,49	18.768,41	0,00	-3.882,50	1.246.683,56
	13.159.455,74	1.497.009,81	925.550,60	296.823,39	0,00	121.105,50	13.434.091,56



[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 (in EUR)	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	86.916.808,84	10.960.983,58	28.960.271,45	46.995.553,81	86.742.931,61	Grundpfandrechte
im Vorjahr	83.666.519,49	8.686.642,94	29.342.122,79	45.637.753,76	83.483.797,17	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	5.581.257,68	425.204,42	1.283.035,00	3.873.018,26	5.581.257,68	Grundpfandrechte
im Vorjahr	5.913.969,79	421.304,30	1.345.399,72	4.147.265,77	5.913.969,79	Grundpfandrechte
Spareinlagen	35.013.036,12	23.889.111,14	11.077.820,85	46.104,13		
im Vorjahr	35.316.135,42	25.054.261,47	10.206.805,27	55.068,68		
Erhaltene Anzahlungen	10.437.409,81	10.437.409,81				
im Vorjahr	8.095.670,73	8.095.670,73				
aus Vermietung	506.795,02	506.795,02				
im Vorjahr	558.024,81	558.024,81				
aus Lieferungen und Leistungen	2.061.543,70	2.056.316,62	5.227,08			
im Vorjahr	4.326.791,89	4.321.564,81	5.227,08			
Sonstige	502.784,63	442.557,17	1.499,27	58.728,19		
im Vorjahr	357.859,06	295.859,96	1.407,90	60.591,20		
	141.019.635,80	48.718.377,76	41.327.853,65	50.973.404,39	92.324.189,29	
im Vorjahr	138.234.971,19	47.433.329,02	40.900.962,76	49.900.679,41	89.397.766,96	

Geschäftsbericht 2023


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

In EUR	31.12.2023
Bauleistungen	1.012.946,56
Instandhaltungsleistungen	387.705,30
Betriebskosten	496.888,21
Sonstige Lieferungen und Leistungen	164.003,63
	2.061.543,70

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

[D.] Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält hauptsächlich einen Zuschuss über den Erwerb von Belegungsrechten.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In EUR	31.12.2023
Sollmieten	23.302.599,65
Zuschüsse	92.702,90
Gebühren und Umlagen	8.019.956,10
	31.415.258,65

[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:

In EUR	31.12.2023
Erbbauszinsen	51.785,40
Erlöse aus Sonstigen Lieferungen und Leistungen	47.400,00
	99.185,40

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

[3.] Unter Andere aktivierte Eigenleistungen werden ausgewiesen:

In EUR	31.12.2023
Verwaltungsleistungen	192.003,56
Architektenleistungen	639.725,92
	831.729,48

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

In EUR	31.12.2023
Auflösungen von Rückstellungen	296.823,39
Aus früheren Jahren	33.959,69
Versicherungsentschädigungen	172.393,07
Kostenerstattungen durch Mieter	21.757,70
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	6.358,90
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	3.035,13
Sonstige	20.061,95
	554.389,83

Geschäftsbericht 2023


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

In EUR	31.12.2023	
Umlagefähige Betriebskosten	9.167.594,54	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	268.325,79	9.435.920,33
Instandhaltungskosten		5.551.424,91
Verkehrssicherung		24.269,57
Erbbauszinsen		612.353,44
Miet- und Räumungsklagen		5.607,51
Sonstige Aufwendungen		48.568,00
		15.678.143,76

[9.] Sonstige betriebliche Aufwendungen betreffen:

In EUR	31.12.2023	
Sächliche Aufwendungen des Betriebs	1.008.326,24	
Sächliche Aufwendungen des Unternehmens	526.819,64	1.535.145,88
Sachkosten Spareinrichtung		51.014,83
Gemeinschaftspflege		52.589,33
Abschreibung auf Forderungen		26.561,50
Freiwillige soziale Leistungen		47.814,14
Spenden		17.660,00
Kontoführungsgebühren		12.814,57
		1.743.600,25

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

In EUR	31.12.2023
Zinsen aus Forderungen	53,30
Aufzinsung Rückstellung Aufbewahrungskosten	3.894,50
Zinsen Geldanlage	7.683,05
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG	30,64
	11.661,49

[12.] Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen:

In EUR	31.12.2023
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.350.359,50
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	240.228,55
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	124.988,00
Zinsen für sonstige Verbindlichkeiten	5,04
	1.715.581,09

Geschäftsbericht 2023



[15.] Sonstige Steuern unterteilen sich in:

In EUR	31.12.2023
Grundsteuer	856.195,00
Kraftfahrzeugsteuer	2.513,70
Umsatzsteuer	5.567,82
	864.276,52

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.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in 2024-2026 in einem Volumen von 17.459.442,49 EUR.

Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 162.870,54 EUR. 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.

Des Weiteren beträgt der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2023 rund 12.603 TEUR.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl	31.12.2023
kaufmännische Mitarbeiter	24
technische Mitarbeiter	10
Hausmeister	7
	41

Im Berichtszeitraum wurde durchschnittlich eine kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

In EUR	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme
Anfang 2023	7.478	486.584	4.673.750,00
Zugang 2023	254	21.850	158.750,00
Abgang 2023	213	13.090	133.125,00
Ende 2023	7.519	495.344	4.699.375,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 225.873,50 EUR im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 25.625,00 EUR erhöht.

Nachtragsbericht

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


Aufsichtsrat

Jürgen Wodsack	Vorsitzender
Edeltraud Bien-Engelhardt	stellvertretende Vorsitzende stellvertretende Schriftführerin bis 28.06.2023
Michael Reul	bis 22.06.2023 Schriftführer bis 22.06.2023
Bettina Büttner	Schriftführerin ab 28.06.2023
Emrah Celik	ab 22.06.2023
Thorsten Gerhardt	
Lars Knobloch	
Birgit Mayer Zühlke	
Andreas Steyer	
Stefan Stöckel	stellvertretender Schriftführer ab 28.06.2023

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 3.123.723,76 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 2.880.661,41 EUR in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 243.062,35 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % auf die am 01.01.2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 12.153.117,64 EUR zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 20.03.2024

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



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 vier Sitzungen des Aufsichtsrates und in acht gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2023 statt.

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht, der den Lagebericht enthält. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich für die Verwendung des Bilanzgewinnes dem Vorschlag des Vorstandes an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht 2023 in der vorgelegten Form festzustellen, und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 25.03. bis zum 12.04.2024.

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

Frankfurt am Main, den 12.04.2024

Jürgen Wodsack
Vorsitzender des Aufsichtsrats





An die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang – einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage

Bestätigungs- vermerk

der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang

mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Geschäftsbericht 2023



Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

Geschäftsbericht 2023



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 12.04.2024

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Yigit
Wirtschaftsprüfer





Kontakt Impressum



Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG · Großer Hirschgraben 20-26 · 60311 Frankfurt am Main
+49 69 9207190 · info@vbs-frankfurt.de · www.vbs-frankfurt.de

Vorstand: Ulrich Tokarski (Vorstandsvorsitzender), Jörg Schumacher, Karin Lenz

Aufsichtsrat: Jürgen Wodsack, Edeltraud Bien-Engelhardt, Bettina Büttner, Emrah Celik, Thorsten Gerhardt,
Lars Knobloch, Birgit Mayer Zühlke, Andreas Steyer, Stefan Stöckel

Fotonachweis: Adobe Stock, VBS eG, Kristina Schäfer · Text/Redaktion: VBS eG · Design und Realisation: nicolaygrafik.de

