Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

Geschäftsbericht 2018

Kennzahlen und Daten im Überblick

Gegründet 1900
Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter Nr. 627

Kennzahlen zum 31.12.	**2018**	**2017**
Mitglieder	7.276	7.136
Geschäftsanteile	446.163	434.568
Geschäftsguthaben	11.458,6 TEuro	11.230,1 TEuro
Spareinlagen	25.225,1 TEuro	25.074,4 TEuro
Wohnungsbestand	4.295	4.291
davon mit Mietpreisbindung	1.104	1.197
Mitarbeiter (Durchschnitt)	40	39
Bilanzsumme	176.224,4 TEuro	170.510,5 TEuro
Anlagevermögen	165.583,3 TEuro	158.570,5 TEuro
Eigenkapital	57.460,1 TEuro	54.439,4 TEuro
Rohergebnis	16.577,1 TEuro	16.791,4 TEuro
Ergebnis nach Steuern	3.766,8 TEuro	3.955,0 TEuro
Jahresüberschuss	3.004,2 TEuro	3.289,6 TEuro

Standorte

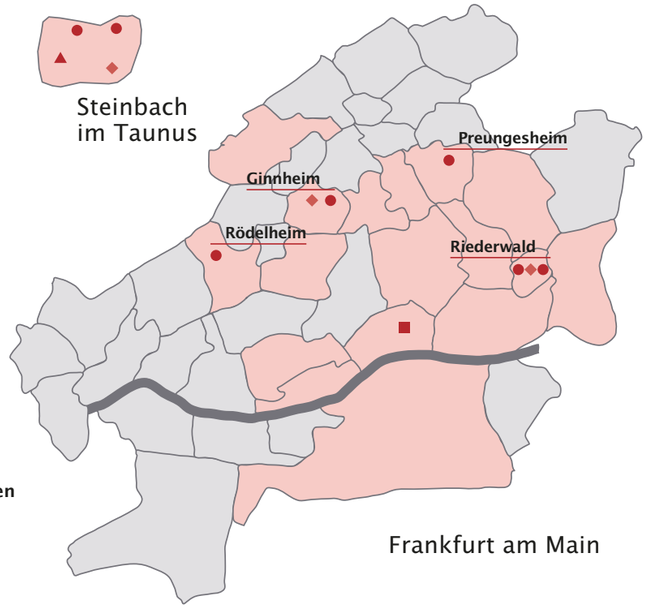
Legende

■ **Servicecenter Frankfurt**
Großer Hirschgraben 20–26

▲ **Servicebüro Steinbach**
Hessenring 2

● **Hausmeisterbüros**
Riederwald 1, Am Erlenbruch 24
Riederwald 2, Schulze-Delitzsch-Str. 1
Preungesheim, Homburger Landstr. 67
Rödelheim, Lohoffstr. 2
Ginnheim, Reichelstr. 50
Steinbach 1, Bahnstr. 50
Steinbach 2, Berliner Str. 58

◆ **Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen**
Ginnheim, Reichelstr. 50
Riederwald, Schulze-Delitzsch-Str. 11
Steinbach, Birkenweg 3a



Inhalt

Lagebericht	6
Bilanz zum 31. Dezember 2018	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018	22
Anhang zum Jahresabschluss	23
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	36
Bericht des Aufsichtsrates	41

Lagebericht

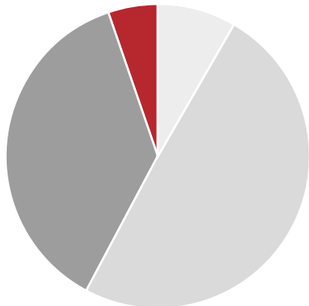
Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG bewirtschaftet in Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus) insgesamt 4.295 Wohnungen, 1.045 Stell- und Garagenplätze sowie 26 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main, die zweitgrößte Genossenschaft in ganz Hessen und seit nahezu 120 Jahren ein wichtiger Partner im Rahmen der sozialen Wohnraumgestaltung.
Zudem verfügt die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG über eine genossenschaftseigene Spareinrichtung. Angesichts der Tatsache, dass es in ganz Hessen lediglich zwei Genossenschaften mit einer Spareinrichtung gibt, handelt es sich dabei um ein Alleinstellungsmerkmal.

Wohnungsangebot

Wohnfläche in m²	Wohnungsanzahl
bis 40	362
über 40 bis 60	2.122
über 60 bis 80	1.587
über 80	224



Das Wohnungsangebot reicht von Single- bis Familien- und Seniorenwohnungen in Bestands- und Neubauten. Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes ist nach wie vor preisgebunden.
Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen. Dem Satzungsauftrag, ihre Mitglieder mit gutem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen, kommt die Genossenschaft auch durch eine faire Mietpreispolitik nach.

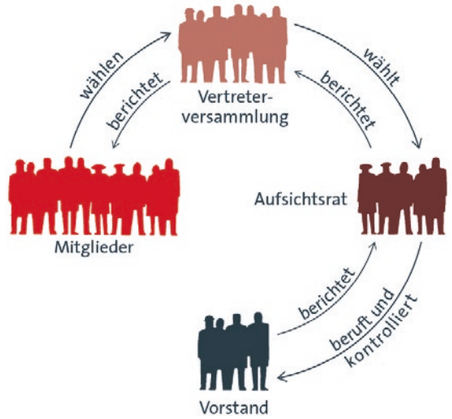
Ziele und Strategien

WOHNEN^{PLUS} beinhaltet die unternehmerischen Schwerpunkte der VBS eG. „WOHNEN“ für die Kernkompetenz mit einem modernen, marktgerechten und bezahlbarem Angebot und „PLUS“ für einen Mehrwert gegenüber Mitbewerbern durch zusätzliche Leistungen und hohe Servicequalität.
Im Mittelpunkt des Handelns steht neben dem Genossenschaftsmitglied das Produkt Wohnung. Die damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen sind Bestandteil eines unternehmensinternen Leitbildes, das Ziele und Werte der Genossenschaft widerspiegelt und den Mitarbeitern Leitlinien für den Umgang mit Kunden und Kollegen an die Hand gibt.

Die Genossenschaft wird durch eine konservative Geschäftspolitik und ein effektives Controlling gestärkt. Die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften sorgt für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. Alle Mieter erhalten ein Höchstmaß an Sicherheit, da durch den Abschluss von Dauernutzungsverträgen jedem Mieter ein lebenslanges Wohnrecht gewährt wird und dieser keinen Verkauf von Wohnungsbeständen befürchten muss.

Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenseitiges Vertrauen, größtmögliche Transparenz und stetige Offenheit haben die Zusammenarbeit bestimmt.
Die 70. ordentliche Vertreterversammlung fand am 20.06.2018 statt. In diesem Rahmen wurden alle satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Wolfgang Bödicker und Jürgen Wodsack wurden für weitere drei Jahre wiederbestellt. Das Aufsichtsmitglied Horst Gerhardt schied altersbedingt zum Ende seiner Amtszeit aus. An dessen Stelle wurde Herr Thorsten Gerhardt erstmals für eine Dauer von drei Jahren als Aufsichtsratsmitglied gewählt.



Gesetzliche Prüfung

Die durch § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung hat unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und der Wirtschaftspläne für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 in der Zeit vom 20.11.2017 bis 24.11.2017 (Vorprüfung) und 19.03.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden. Der Bericht dieser Prüfung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes standen auf der Tagesordnung der 70. ordentlichen Vertreterversammlung am 20.06.2018.
Für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Mitglieder in Höhe von zwei Prozent.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte ihr Wachstum auch in 2018 fort. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit wuchs die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge, und auch in der Langfristbetrachtung lag das Wachstum über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 Prozent). Noch stärker zeigte sich die Wirtschaft in Hessen, deren Wachstum auf Jahressicht 2,2 Prozent betrug. Motor des bundesdeutschen Wachstums in 2018 war erneut eine starke Binnennachfrage. Sowohl die privaten (+1 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1 Prozent) erhöhten sich im Vorjahresvergleich. Einen abermals positiven Verlauf verzeichnete der deutsche Außenhandel: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2 Prozent höher als 2017, gleichzeitig nahmen auch die Importe um 3,3 Prozent zu, so dass der Außenbeitrag das deutsche BIP-Wachstum leicht abschwächte.
Das Wachstum der deutschen Wirtschaft spiegelte sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Zahl der Erwerbstätigen kletterte auf einen neuen Höchststand: Im Jahresdurchschnitt 2018 waren 44,8 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort Deutschland beschäftigt. Das waren rund 562.000 Personen bzw. 1,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Altersbedingte demografische Effekte wurden einmal mehr durch eine höhere Erwerbsbeteiligung wie auch durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland ausgeglichen. Bei der Erwerbslosen-

zahl setzte sich der erfreuliche Trend aus den Vorjahren auch in 2018 fort; sie ging auf knapp unter 1,5 Millionen zurück. Die Erwerbslosenquote sank auf 3,2 Prozent; sie hat sich damit seit ihrem Höchststand im Jahr 2005 um mehr als zwei Drittel reduziert. Gleichzeitig waren auf dem deutschen Arbeitsmarkt in 2018 so viele Stellen unbesetzt wie noch nie. So nahm die Zahl der offenen Stellen in Deutschland nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 9 Prozent zu. Dabei wurden aus fast allen Branchen mehr freie Arbeitsstellen gemeldet als im Jahr zuvor. Insbesondere in den Ballungsgebieten und in bestimmten Berufsgruppen verschärften sich die personellen Engpässe.

Auf dem Lohn- und Gehaltssektor machte sich in 2018 ein kräftiger Zuwachs bemerkbar. Die Löhne und Gehälter aller Arbeitnehmer erhöhten sich – nach Abzug der Sozialbeiträge der Arbeitgeber – sowohl brutto (+4,8 Prozent) als auch netto (+4,7 Prozent). Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg um 3,3 Prozent. Da die Konsumausgaben der privaten Haushalte weniger stark zulegten, war die Sparquote mit 10,4 Prozent etwas höher als im Vorjahr.

Einen Rekordüberschuss erzielten die staatlichen Haushalte: Mit einem Positivsaldo von stolzen 58 Milliarden Euro beendeten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen das Jahr 2018. Die Überschussquote, bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen, betrug 1,7 Prozent. Damit erwirtschaftete der deutsche Staat bereits zum fünften Mal in Folge einen Überschuss.

Die Verbraucherpreise 2018 erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1,8 Prozent und bewegten sich damit noch im Rahmen der Zielmarke der europäischen Geldpolitik von knapp unter 2 Prozent. Angeheizt wurde die Inflation durch die gestiegenen Energiepreise, welche sich um 4,9 Prozent verteuerten.

Die Baubranche konnte in 2018 abermals kräftige Umsatzzuwächse verzeichnen. Im Bauhauptgewerbe stieg der Jahresumsatz um 8 Prozent und damit bereits das sechste Mal in Folge. Bemerkenswert ist, dass sich der Zuwachs über alle Wirtschaftszweige des Bauhauptgewerbes erstreckte. Bedingt durch die weiterhin gute Auftragslage nahm auch die Zahl der Beschäftigten zu (+2,5 Prozent). Gleichzeitig setzte sich der Preisauftrieb bei den Baukosten fort: Sie stiegen bundesweit um 4,5 Prozent, was der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie im Wesentlichen auf die Preise für Baumaterial, den Mangel an Fachkräften sowie die höhere Entlohnung der Bauarbeiter aufgrund der Tarifabschlüsse zurückführt.

Und auch in Hessen hat sich das Bauen in 2018 rasant verteuert. Nach Angaben des Statistischen Landesamts stiegen die Baupreise für neue Wohnungen, gemessen am Vorjahr, im Schnitt um 3,3 Prozent. Dies war der größte Zuwachs seit elf Jahren. Das hessische Baugewerbe profitierte in 2018 abermals von einem starken Gewerbe- und Wohnungsbau. Nach Angaben des Verbandes baugewerblicher Unternehmen in Hessen betrug der Jahresumsatz rund 8 Milliarden Euro, die Beschäftigtenzahl stieg um etwas mehr als drei Prozent auf 63.000.

Die Boomphase auf dem deutschen Immobiliensektor setzte sich in 2018 fort. Das Umsatzvolumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 Prozent auf 270 Milliarden Euro. Damit wurde in Deutschland in 2018 doppelt so viel Geld in Immobilien investiert wie noch vor zehn Jahren. Die Zahl der Baugenehmigungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozent auf 302.800 Einheiten. Dieser Zuwachs basierte jedoch ausschließlich auf der Zunahme der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+4,7 Prozent). Bei den Ein- und Zweifamilienhäuser gingen die Genehmigungen um 1 bzw. 6,5 Prozent zurück.

Auf dem Frankfurter Immobilienmarkt entwickelten sich die Preise in 2018 erneut stark nach oben. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte verteuerten sich Eigentumswohnungen in allen Lagen und baualtersübergreifend. So kostete ein Quadratmeter einer neuen Eigentumswohnung durchschnittlich gut 6.000 Euro, mithin 13,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Und auch bei den Bestandsbauten verzeichnete man Preissteigerungen zwischen neun und mehr als zwölf Prozent. Nachfragebedingt stark gestiegen sind auch die Preise für Neubau-Kleinwohnungen, insbesondere im Flächensegment bis 30 Quadratmeter. Hier belief sich der Quadratmeterpreis im Schnitt auf rund 7.400 Euro.

Die höchsten Verkaufspreise wurden einmal mehr in den innenstadtnahen Wohnlagen registriert: In dem bei ausländischen Investoren besonders beliebten Europaviertel sowie in der Alt- und Innenstadt mussten Käufer im Schnitt etwa 7.000 Euro je Quadratmeter bezahlen. Mit Preisen von durchschnittlich 9.200 Euro je Quadratmeter markierte das Westend das obere Ende im Segment der Vorkriegsbauten. Dagegen waren Wohnungen in den westlich gelegenen Stadtteilen, wie z. B. Höchst und Sindlingen, bereits für ein Drittel dieses Preises zu haben.

Käufer von Eigenheimen mussten in 2018 einmal mehr tief in die Tasche greifen. Der mittlere Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus lag bei über 800.000 Euro; damit war ein Haus in Frankfurt doppelt so teuer wie im südhessischen Umland und kostete gar mehr als viermal so viel wie im nördlichen Hessen. Dieser hohe Preis ist auch darauf zurückzuführen, dass sich in 2018 nur wenige Besitzer von ihrer Immobilie trennen wollten. Das belegt auch das insgesamt rückläufige Transaktionsvolumen: Mit nur 414 verkauften Eigenheimen wurde der Vorjahreswert um 15 Prozent unterschritten.

Die Zahlen der Bauaufsicht für das Jahr 2018 waren wieder einmal von Erfolgen im Wohnungsbau geprägt. Insgesamt wurden 3.519 Wohnungen fertiggestellt – der zweitbeste Wert der letzten vierzig Jahre. Genehmigungen wurden für insgesamt 7.326 Wohnungen erteilt, darunter 1.985 durch Büro- und Gewerbeumwandlung sowie 433 durch Dachgeschossaufbau oder -ausbau entstehende Einheiten. Mit 1,84 Milliarden Euro erreichte die genehmigte Bausumme den höchsten Wert seit 1994; allein auf den Wohnungsbau entfielen über 550 Millionen Euro.

Wer im Jahr 2018 in Frankfurt eine Mietwohnung suchte, musste abermals spürbare Mietsteigerungen hinnehmen. In den sogenannten Top-7-Städten, zu denen auch Frankfurt gehört, erhöhten sich die Neuvertragsmieten im Mittel um 4,2 Prozent. Bemerkenswert und zugleich alarmierend ist die Tatsache, dass der Mietenanstieg allmählich auch die in der Vergangenheit nicht so populären Stadtteile erfasst.

Während der zur Jahresmitte 2018 veröffentlichte neue Mietspiegel der Stadt Frankfurt im Bereich der Bestandsmieten eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,36 Euro ausweist, dürfte die tatsächliche Marktmiete zwischenzeitlich auf einem Niveau zwischen 11 und 13 Euro je Quadratmeter angekommen sein.

Die Mieten für Neubauwohnungen entwickelten sich weiterhin mit großer Dynamik und lagen durchweg deutlich über diesen Werten. In Top-Wohnlagen und bei luxuriöser Ausstattung wurden bei einzelnen Immobilienportalen Angebotsmieten von 20 Euro und mehr je Quadratmeter registriert. Die Stadt Frankfurt versuchte dieser Entwicklung auch in 2018 im Rahmen der ihr zustehenden Möglichkeiten gegenzusteuern, etwa indem sie für sechs weitere Gebiete neue sogenannte Milieuschutzsatzungen erlassen hat. Diese Maßnahmen haben zum Ziel, dass die in den Gebieten ansässige Mieterklientel vor Verdrängung, z. B. als Folge von Luxusmodernisierungen, geschützt wird. In diesem Zusammenhang erhöhte die Stadt in 2018 ihr jährliches Budget für den Ankauf von Immobilien, wie z. B. im Wege der Ausübung ihres Vorkaufsrechts, um 7,5 Millionen Euro auf insgesamt 24,5 Millionen Euro.

Die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise beobachten Analysten und Fachleute mit Sorge, da sich diese immer weiter vom Einkommen eines durchschnittlichen Arbeitnehmers entkoppeln. Laut einer Studie muss ein qualifizierter Arbeitnehmer mittlerweile sechs bis sieben volle Jahreseinkommen oder etwa 30 Jahresmieten aufbringen, um sich eine Wohnung mit überschaubarer Größe (60 m^2) nahe dem Frankfurter Stadtzentrum leisten zu können. Folgen daraus sind schon länger am Markt spürbar: Der negative Wanderungssaldo Frankfurts steigt kontinuierlich an, d. h. es ziehen mehr Menschen von der Stadt in die (preiswerteren) Nachbarkommunen als umgekehrt. Dies trifft in besonderem Maße auf junge Familien zu, weil sie mehr Platz benötigen und das Angebot an großen bezahlbaren Wohnungen nicht ausreicht.

Nichtsdestotrotz knackte Frankfurt gegen Ende des Jahre 2018 die Zahl von 750.000 Einwohnern. Befragt nach den aus ihrer Sicht drängendsten Problemen in der Stadt gaben mehr als die Hälfte der befragten Frankfurter den angespannten Wohnungsmarkt an. Besorgt äußerten sich die Bürger vor allem über die hohen Mieten und das geringe Wohnungsangebot in der Stadt.

Geschäftsverlauf

Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Liegenschaften sowie die Spareinrichtung.

Die Wohnungssuche für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2018 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen steigt daher weiter an. Dabei bleiben wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Das Interesse an modernisiertem oder neu erbautem Wohnraum ist sehr groß. Dabei sind sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich über 70 Quadratmetern Wohnfläche stark nachgefragt. Die Genossenschaft profitiert daher von ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot.

Im Berichtsjahr endeten 228 Dauernutzungsverträge (2017: 285), so dass die Fluktuationsrate 5,31 Prozent betrug. Dem standen 252 Neueinzüge gegenüber. Als Folge des demografischen Wandels blieb der Anteil der aufgrund von Alter oder Todesfällen bedingten Vertragsbeendigungen weiterhin hoch. Wegen starker Abnutzung und nicht mehr zeitgemäßem Inventar müssen die nach langer Mietzeit frei werdenden Wohnungen häufig umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren 40 Wohnungen unbewohnt (2017: 63). Die Gesamtleerstandsquote betrug somit 0,93 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 26 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstandsquote von 0,33 Prozent.

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

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 5.606 TEuro (im Vorjahr 5.229 TEuro). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.485 TEuro (im Vorjahr 4.183 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 1.121 TEuro (im Vorjahr 1.046 TEuro).

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

Modernisierung

Den Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten bilden weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Um den hohen Anforderungen der jeweils gültigen EnEV gerecht zu werden, erfolgt regelmäßig die Dämmung der Gebäudehüllflächen (Kellerdecke, Fassade und Dach), die Installation moderner Heizungsanlagen und der Einbau von Isolierglasfenstern. Außerdem werden bei Bedarf regenerative Energien genutzt. Die energetischen Komponenten werden durch die Modernisierung der Elektro- und Sanitärversorgungen, 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.

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Reichelstr. 50	Errichtung Seniorenparcours	27
Gerhart-Hauptmann-Ring 214	Rückbau Druckerhöhungsanlage	13
Rodheimer Str. 9 und 11	Treppenhausrenovierung	35
Frankenallee	Abdichtung Kelleraußenwand	322
Johanna-Tesch-Platz 1	Einbau neue Druckerhöhungsanlage	140
Liegenschaften im gesamten Bestand	Maßnahmen im Rahmen des Haus- und Siedlungsbudgets der Mietervertreter	126
Sonstiges (Verkehrssicherung, Brandschutz, Kanalsanierungen Außenanlagen usw.) in verschiedenen Liegenschaften		352
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		1.588
Lfd. Instandhaltung		1.882
		4.485

Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Raiffeisenstr. 42/Roscherstr. 19-23	Vollmodernisierung	697
Raiffeisenstr. 44-48	Vollmodernisierung	968
Raiffeisenstr. 50-52	Vollmodernisierung	692
Raiffeisenstr. 54-56	Vollmodernisierung	731
Kölner Str. 18-24	Vollmodernisierung (Vorbereitungsarbeiten)	191
Spenerstraße 6-32	Vollmodernisierung inkl. Aufstockung	7.046
Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2017		594
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		1.005
		11.924

Grundsätzlich strebt die Genossenschaft bei Vollmodernisierungen die energetischen Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültiger EnEV an. Abweichend davon liegen Maßnahmen im Riederwald, aufgrund der strengen Auflagen des Denkmalschutzes, rund 15 Prozent über diesem Niveau.
Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbesitzes sicher.
Der Tabelle „Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)“ können die im Berichtsjahr durchgeführten Projekte entnommen werden.
Außerdem wurden im Berichtsjahr in verschiedenen Siedlungsbezirken wiederum einzelne, aufgrund von Mieterwechseln freigewordene Wohnungen im Sinne von aktivierungspflichtigem Herstellungsaufwand modernisiert. Diese Modernisierungen beinhalten in erster Linie die Änderung des Wohnungsgrundrisses, den Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung bzw. den Einbau einer Etagenheizung, die Erneuerung des Bades sowie die Installation einer neuen Elektrounterverteilung.

Neubau

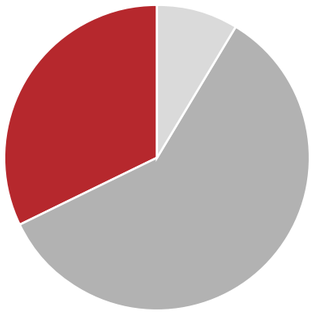
Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2018 wieder in Neubauwohnungen. So fiel in 2018 der Startschuss für einen Neubau in der „Reichelstraße 17a“ in Ffm.-Ginnheim, mit dessen Fertigstellung im Laufe des Jahres 2019 zu rechnen ist. Auf genossenschaftseigenem Grund und Boden entstehen hier insgesamt 11 überwiegend familiengerechte Wohnungen.
Im Rahmen einer in zwei Bauabschnitte aufgeteilten energetischen Modernisierung kombiniert mit einer Aufstockung sind in der Spenerstraße 6-32 in den Jahren 2017-2019 insgesamt 14 neue 3-4 Zimmer-Wohnungen entstanden. Davon wurden 7 Wohnungen erst in 2019 fertiggestellt. Der Abschluss der entsprechenden Mietverträge erfolgte bis Ende 2018.

Spareinrichtung

Ein weiterer Schwerpunkt lag auch im Berichtsjahr wieder auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung. Der im Berichtszeitraum noch einmal gestiegene Einlagenbestand zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mieter aber auch für die Genossenschaft. Erstere profitieren von einem attraktiven Zinsangebot im Rahmen der Sparangebote und die Genossenschaft selbst wird durch die Spareinlagen unabhängiger von Finanzierungsinstituten – eine klassische Win-win-Situation.

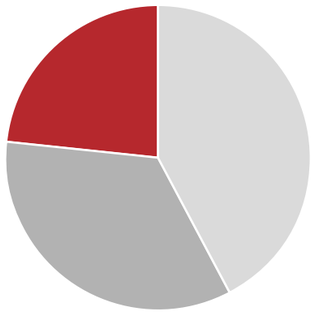
Altersstruktur

Alter in Jahren	Anteil (%)
unter 30	8,7
30 bis 60	59,2
über 60	32,1



Mitgliedschaft

Dauer in Jahren	Anteil (%)
unter 10	42,3
10 bis 30	34,6
über 30	23,1



Mitgliedschaft

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.276 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften unverändert 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 53 Jahre.
Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist traditionell von langer Dauer – in Einzelfällen sogar über 50 Jahren – geprägt. Zur Stärkung der genossenschaftlichen Basis wird es jedoch immer wichtiger, auch junge Mitglieder anzusprechen und sie von den Vorteilen genossenschaftlichen Wohnens zu überzeugen.
> siehe Grafiken Seite 12

Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.004 TEuro erwirtschaftet, womit das Jahresergebnis unter dem Vorjahresergebnis von 3.290 TEuro liegt. Die Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2018 wird allerdings übertroffen.
Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 510 TEuro gestiegen und belaufen sich auf 27.163 TEuro. Hierbei haben sich die Sollmieten um 337 TEuro auf 19.926 TEuro erhöht. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt gemäß transparenten Grundregeln, welche die Genossenschaftsorgane festgelegt haben. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grund regeln vor.
Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 663 TEuro gestiegen und betragen 12.096 TEuro. Dabei haben sich die abgerechneten Betriebskosten um 348 TEuro auf 7.026 TEuro erhöht. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft reduzieren den Energiebedarf nachhaltig, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 302 TEuro auf 4.485 TEuro gestiegen.
Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 180 TEuro verringert und beläuft sich auf 3.184 TEuro. Ursächlich dafür sind die um 257 TEuro gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung.
Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 152 TEuro erhöht. Sie betragen nun 5.492 TEuro. Dies resultiert aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 152 TEuro. Grund dafür 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 2.748 TEuro angefallen, was gegenüber dem Vorjahr einer Reduzierung um 7 TEuro entspricht. Dabei profitiert die Genossenschaft – trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen – weiterhin von der aktuellen Zinsentwicklung bei Neuaufnahmen und Anschlussfinanzierungen.
Aber auch der wiederum gestiegene Einlagenbestand der eigenen Spareinrichtung zeigt, dass hier im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung steht. Die für Zinsen auf Spareinlagen im Geschäftsjahr angefallenen 213 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.
Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen bewegen sich mit 86 TEuro bzw. 1.412 TEuro nahezu exakt auf Vorjahresniveau.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Auf der Passivseite der Bilanz, die gegenüber dem Vorjahr zum Bilanzstichtag mit einer um 5.714 TEuro gestiegenen Bilanzsumme in Höhe von 176.224 TEuro abschließt, ist das Eigenkapital um 3.021 TEuro gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 3.004 TEuro abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 212 TEuro sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 228 TEuro. Die Eigenkapitalquote ist damit von 31,9 Prozent auf 32,6 Prozent angewachsen.
Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 630 TEuro erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei den Pensionsrückstellungen 631 TEuro zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 5,7 Prozent.
Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.063 TEuro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind dabei um 511 TEuro gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist um 151 TEuro auf 25.225 TEuro angewachsen und deckt damit – ganz im Sinne genossenschaftlicher Selbsthilfe – rund 23 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 61,7 Prozent.

Investitionen

Neben aufwandswirksamen Instandhaltungsmaßnahmen nimmt die Genossenschaft eine stetige Verbesserung und Erweiterung ihrer Immobilienbestände im Anlagevermögen vor.
Für Modernisierungsprojekte hat die Genossenschaft inkl. Aufstockungen im Berichtsjahr 11.924 TEuro (im Vorjahr 12.094 TEuro) investiert. Die Kosten für Neubaumaßnahmen belaufen sich auf 1.072 TEuro (im Vorjahr 667 TEuro).

Liquidität

Die Kapitalflussrechnung* zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 11.758 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss von 142 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit nicht ausgleicht. Der Finanzmittelbestand hat sich dadurch zum Bilanzstichtag um 1.193 TEuro auf 3.080 TEuro 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. Neben dem Finanzmittelbestand und verfügbarer Kreditlinien in Höhe von 2 MEuro hält sie dazu Eigentümergrundschulden (rund 8 MEuro) vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft so mindestens 50 Prozent ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

* siehe Seite 15

Vermögenslage

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 7.013 TEuro angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 94,0 Prozent am Gesamtvermögen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 13.421 TEuro. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.492 TEuro gegenüber. Die Genossenschaft besitzt bei der Frankfurter Sparkasse ein Wertpapierdepot, welches zum Bilanzstichtag einen Bestand von 1.036 TEuro ausweist. Dieses ehemals zur Sicherung der Spareinlagen genutzte Depot wird sukzessive abgebaut. Die Absicherung erfolgt zwischenzeitlich über eine kurzfristig verfügbare Kreditlinie bei der Deutsche Kreditbank AG.
Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.299 TEuro verringert und ist nun mit 6,0 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen die Durchschnittsmiete (Sollmieten je Monat zu Wohn- und Nutzfläche), die Investitionen im Bestand (Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu Wohn- und Nutzfläche) und der Mietenmultiplikator (Buchwerte der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten zu Sollmieten) dar.
Die Durchschnittsmiete ist mit 6,71 Euro je Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr um 7 Cent angestiegen. Die Investitionen im Bestand liegen mit 58 Euro je Quadratmeter geringfügig über dem Vorjahreswert von 54 Euro je Quadratmeter. Der Mietenmultiplikator beträgt zum Bilanzstichtag 8,1 gegenüber 7,9 im Vorjahr. Bei einem konservativ angesetzten Mietenmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von annähernd 77 MEuro.
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren von Bedeutung sind neben der Fluktuations- und Leerstandsquote (vgl. hierzu Abschnitt „Geschäftsverlauf") die Mietdauer. Wohnungsmietverhältnisse dauern im Durchschnitt rund 14 Jahre und können damit als langfristig bezeichnet werden. Nicht wenige dieser Mietverhältnisse bestehen sogar seit mehr als 30 Jahren. In Verbindung mit der im Rahmen der zuletzt 2013 erfolgten Mieterbefragung ermittelten Weiterempfehlungsquote von 82 Prozent spricht das für eine ungebrochen hohe Mieterzufriedenheit.

Kapitalflussrechnung

	2018 TEuro	2017 TEuro
Jahresüberschuss	3.004,2	3.289,6
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 11.757,9	+ 11.267,1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	– 13.092,9	– 12.798,9
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+142,1	+ 2.365,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	– 1.192,9	+ 833,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	**4.273,2**	**3.439,8**
Finanzmittelbestand am 31.12.	**3.080,3**	**4.273,2**

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,88 MEuro aus. Das attraktive Angebot der Genossenschaft, dauerhaft sicher und zu fairen Mietkonditionen zu wohnen, wird sowohl am Frankfurter Wohnungsmarkt wie auch in Steinbach/Taunus weiterhin stark nachgefragt sein.
Auf Basis der Jahresabschlusszahlen 2018 geht die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln zugrunde. Gleichzeitig muss mit erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung infolge leicht steigender Instandhaltungskosten gerechnet werden. Ebenso erhöhen sich die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne & Gehälter, Sozialabgaben sowie Altersversorgung auszugehen. In Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase auf den Kapitalmärkten dürften die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel weiterhin rückläufig sein. Bei den Spareinlagen ist ein leichter Anstieg der Sparvolumina sowie der Zinsaufwendungen zu erwarten. Die Verwendung der Spargelder erfolgt analog der Vorjahre 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.
Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft in 2019 erneut einen Großteil der Nutzungsentgelte in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie in Neubauprojekte reinvestieren. Dabei leisten diese Investitionen einen maßgeblichen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft.
Für 2019 weist die Planbilanz einen leichten Rückgang der Eigenkapitalquote auf 32,4 Prozent aus.
Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2019 – 2024 ist davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen. Es sind keine Risiken erkennbar, die die prognostizierten Ergebnisse in Zweifel stellen bzw. gefährden. Die geplanten Investitionen in die Bestände sind ebenso sichergestellt wie die weitere Stärkung des genossenschaftlichen Eigenkapitals – bei gleichzeitiger Zahlung einer moderaten Dividende. Die kontinuierlichen Mittelzuflüsse aus der Vermietungstätigkeit sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft.
Somit kann die an den Interessen der Mitglieder ausgerichtete und von Solidität geprägte Geschäftspolitik der vergangenen Jahre auch in Zukunft erfolgreich fortgesetzt werden.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und darauf ausgerichtet, 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, insbesondere auch zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.
Die gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie relevanten Unternehmensrisiken werden fortlaufend überwacht. 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. Diesbezüglich fand im Berichtszeitraum eine externe Untersuchung der Maßnahmen zur Compliance durch die Domizil-Revisions AG, einer Tochtergesellschaft des Prüfungsverbandes VdW südwest, statt. Die Prüfung hat im Ergebnis keine Mängel oder Verstöße festgestellt.
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 umgehend einen Bericht. Aus diesem werden Maßnahmen zu weiteren Optimierungen des Risikomanagements abgeleitet.

Risikostrategie

Mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft gehen Chancen und damit eng verbunden auch Risiken einher. Die Risikostrategie beinhaltet Regelungen zur Vermeidung von bestandsgefährdenden, entwicklungsbeeinträchtigenden oder reputationsschädigenden Risiken; sie sichert somit dauerhaft die Solvenz des Unternehmens. Im Berichtsjahr sind diesbezüglich keine negativen Entwicklungen eingetreten.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist grundsätzlich langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Aufgrund der Zinsfestschreibungen, der steigenden Tilgungsanteile und des im langjährigen Vergleich weiterhin niedrigen Zinsniveaus halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos an einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss- und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft hat die Genossenschaft im Berichtsjahr derivative Finanzierungsinstrumente abgeschlossen. Bei den eingesetzten Derivaten handelt es sich um Darlehen mit einer Forward-Zinsabrede (Vorlaufzeit größer sechs Monate), deren Restkapital zu den jeweiligen Zinsauslaufterminen insgesamt 3.307,7 TEuro betrug. Für den Erwerb der Gesellschafteranteile der Stadt Frankfurt am Main an der ehemaligen Tochtergesellschaft der Genossenschaft, der Umland Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, hatte die Genossenschaft im Dezember 2009 ein Darlehen in Höhe von 4.000 TEuro in Anspruch genommen. Das Darlehen ist seit Vertragsbeginn variabel auf Basis der laufzeitabhängigen Euro InterBank Offered Rate (EURIBOR) zzgl. eines Bankenaufschlags verzinst. Mit Blick auf das Zinsänderungsrisiko wurde für dieses Darlehen ein Zinsbegrenzungsgeschäft mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2020 abgeschlossen. Bezüglich weiterer Angaben wird auf den Anhang zum Jahresabschluss verwiesen. Für das Spargeschäft sind keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken erkennbar, da den Zinsaufwendungen für die langfristigen festverzinslichen Spareinlagen ausreichend zinsunabhängige Mieterträge gegenüberstehen. Bei der Bemessung der Konditionen für Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Marktumfeld. 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.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts ergaben sich keine Hinweise auf bestandsgefährdende, entwicklungsbeeinträchtigende oder reputationsschädigende Risiken. Der Vorstand geht davon aus, dass im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 auch keine derartigen Risiken eintreten.
Die Ausfallrisiken der Genossenschaft bewertet der Vorstand als gering; im Berichtsjahr beliefen sich die Forderungsausfälle auf weniger als 1 Promille der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:

- Steigende Einwohnerzahlen in Rhein-Main
- Hohe Wohnraumnachfrage an den Standorten Frankfurt und Steinbach/Ts.
- Kein strukturelles Leerstandsrisiko
- Intakte Wohnungsbestände, kein Instandhaltungsstau
- Stetige Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Aktives Miet- Forderungsmanagement

Die Adressausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft sind nach Einschätzung des Vorstands sehr gering. Die Wertpapieranlagen dienen ausschließlich der Liquiditätsreserve und werden nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt. Eine breite Streuung der Anlagen in festverzinsliche Wertpapiere ohne Währungsrisiko und eine sorgfältige Auswahl der Emittenten garantieren ein hohes Maß an Sicherheit. In diesem Zusammenhang hatte der Vorstand bereits in 2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, keine neuen Wertpapieranlagen mehr zu tätigen und die bestehenden Anlagen sukzessive zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zurückzuführen. Die Liquiditätsreserve ist zwischenzeitlich über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das die Genossenschaft im (unwahrscheinlichen) Bedarfsfall jederzeit im Rahmen eines Termin- oder Kontokorrentkredits zugreifen kann.
Angesichts der geringen Ausfallrisiken sind weder aktuell noch mittel- oder langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt die Genossenschaft über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.
Der Vorstand sieht nach wie vor ein Risiko in den konjunkturbedingt stetig steigenden Baupreisen. Weitere Kostensteigerungen können sich dabei preistreibend auf die genossenschaftlichen Dauernutzungsentgelte auswirken.
Die absehbare Reform der Grundsteuer kann – je nach Berechnungsmodell und der sich anschließenden Hebesatzgestaltung der Kommune – insbesondere in Ballungsräumen zu einer Kostensteigerung und damit auch zu einer Mehrbelastung für die Genossenschaftsmitglieder im Rahmen der Betriebskostenumlage führen. Im Zuge der Reform wird auch ein mögliches Umlageverbot auf den Mieter diskutiert. Kurzfristig hätte ein solches Verbot spürbare Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Genossenschaft, mittel- und langfristig könnte sich der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten zusätzlich beschleunigen. Indes dürfte die ebenfalls diskutierte Abschaffung der Grundsteuer angesichts der zentralen Bedeutung dieser Steuer für die Kommunen keine Mehrheit finden.
Durch das zum 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz ergeben sich für die Genossenschaft keine ertragsrelevanten Risiken.
Den fortdauernden Mietenanstieg in Frankfurt und die sich abzeichnenden Folgeerscheinungen, wie die Verdrängung von Bewohnern aus einzelnen Stadtteilen, beobachtet der Vorstand mit Sorge. Für einkommensschwache Haushalte wie auch Durchschnittsverdiener wird es zunehmend schwerer, sich in der Stadt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Der negative Wanderungssaldo von Frankfurt zum Umland belegt, dass mittlerweile ein nicht unerheblicher Teil, darunter auch viele junge Familien, in die Nachbarkommunen abwandert. Mit Blick auf die soziale Durchmischung in den Wohnquartieren ist es enorm wichtig, dass die Verdrängungseffekte nicht weiter in dem bisherigen Maße zunehmen, und dass das Wohnungsangebot nicht einseitig zugunsten einer bestimmten Bewohnerklientel verändert wird.
Wesentliche Zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken sind aus Sicht der Genossenschaft derzeit nicht erkennbar. Die kontinuierlich hohen Investitionen in die Bestände sichern die Werthaltigkeit der genossenschaftlichen Immobilien und verhindern Instandhaltungsstau sowie daraus resultierende Folgekosten.

Chancenbericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der anhaltend positiven Konjunkturaussichten für Hessen – für 2019 wird ein Wirtschaftswachstum von bis zu zwei Prozent und nahezu Vollbeschäftigung vorhergesagt – sowie der kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahlen geht der Vorstand von einer fortwährend hohen Wohnraumnachfrage aus. Analog der Vorjahre dürfte dabei die Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot am Markt deutlich überschreiten. Die Genossenschaft wird an ihren Standorten Frankfurt und Steinbach/Taunus auch zukünftig als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen. Die Vermietungssituation ist aus Sicht des Vorstandes sichergestellt. Erlösschmälerungen erwartet die Genossenschaft nur in sehr geringem Umfang. Diese dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände infolge von Mieterwechseln zurückgehen.
Der Vorstand sieht auch für 2019 ausgezeichnete Rahmenbedingungen für nachhaltige Investitionen in das genossenschaftliche Immobilienportfolio. Die Bauzinsen dürften sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen, eine spürbare Leitzinserhöhung durch die EZB scheint derzeit nicht absehbar. Die Genossenschaft wird die sich ihr bietende Chance der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen weiterhin aktiv nutzen. Dabei kommen der Genossenschaft zusätzlich die positiven Rating-Beurteilungen der Partnerbanken zugute.
Wie bereits im Prognosebericht beschrieben, erwartet der Vorstand für 2019 erneut einen leichten Anstieg der Spareinlagen. Diese Gelder fließen zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren somit wieder einen Teil des investitionsbedingten Fremdkapitalbedarfs.
Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2019 ebenso ihre Neubautätigkeit fort. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2019 – 2024. So wird voraussichtlich bis zum Ende des Jahres das bereits in 2018 begonnene Vorhaben „Reichelstraße 17a“ in Ffm.-Ginnheim fertiggestellt und bezugsfertig sein. Hier entstehen auf einem Grundstück der Genossenschaft insgesamt 11 Wohneinheiten, vorwiegend für Familien. Ferner werden im Zuge einer Aufstockungsmaßnahme auf den Bestandsgebäuden Reichelstraße 25 – 45 in Ffm.-Ginnheim 10 neue Wohneinheiten geschaffen.
Bereits in 2020 soll das nächste Neubauprojekt „Schulze-Delitzsch-Straße 22-28“ in Ffm.-Riederwald mit insgesamt 20 Wohneinheiten starten, ebenfalls wieder auf einem Bestandsgrundstück. Für das gleiche Jahr wird auch der Beginn einer neuen Quartiersentwicklungsmaßnahme in Steinbach/Taunus angestrebt. Unterteilt in drei Bauabschnitte entstehen hier bis zum Jahr 2024 sukzessive 52 neue Wohnungen, ein Café nebst Sozialstation sowie ein Parkdeck mit 80 Stellplätzen. Das vorläufige Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 20 Millionen Euro. Als Flächen dienen wiederum bestehende Grundstücke der Genossenschaft.
Bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf teure Grundstücke angewiesen zu sein, sondern stattdessen vorhandene Flächenpotentiale des eigenen Grundbesitzes nutzen zu können, ist aus Sicht des Vorstandes eine große Chance. Behutsame Quartiersentwicklungsmaßnahmen, wie z. B. durch Neubau, Anbau oder auch durch Aufstockung, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes.
Im Zuge der Kooperation Frankfurter Wohnungsgenossenschaften ergeben sich für die Genossenschaft zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung des eigenen Immobilienbestandes. Die Planungen für die Projekte „Hilgenfeld“, „Wasserpark“, „Rebstock“ und „Parkstadt“ (alle in Frankfurt) werden auch in 2019 weiter vorangetrieben und sind Bestandteil des Investitionsplans.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Aktiva	31.12.18 Euro	31.12.18 Euro	31.12.17 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		8.208,38	4.859,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.636.178,66		152.544.368,16
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.782.970,16		2.894.797,38
3.	Grundstücke ohne Bauten	135.927,39		135.927,39
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77		831.586,77
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.137,57		166.468,00
6.	Anlagen im Bau	1.175.961,49		0
7.	Bauvorbereitungskosten	789.690,86	164.536.452,90	661.897,84
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.036.040,00		1.328.040,00
2.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	1.038.596,46	2.556,46
	Anlagevermögen insgesamt		**165.583.257,74**	**158.570.501,00**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	7.089.547,94		6.726.377,44
2.	Andere Vorräte	194.322,43	7.283.870,37	162.696,37
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	114.154,80		34.906,68
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	149.904,97	264.059,77	730.377,12
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.080.383,47	4.273.191,88
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	4.889,91		9.427,80
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.969,26	12.859,17	2.991,71
			176.224.430,52	**170.510.470,00**

	Passiva	31.12.18 Euro	31.12.18 Euro	31.12.17 Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.625,00		366.125,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.137.313,50		10.858.864,18
3.	aus gekündigten Anteilen **Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 16.285,06 (i.V. € 4.307,82)**	4.625,00	11.458.563,50	5.125,00
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage **davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 300.418,38 (i.V. € 328.962,49)**	6.274.715,66		5.974.297,28
2.	Bauerneuerungsrücklage **davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i.V. € 0,00)**	1.583.472,41		1.583.472,41
3.	Freie Rücklagen **davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 2.486.588,10 (i.V. € 2.748.761,47)**	37.926.197,79	45.784.385,86	35.439.609,69
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	3.004.183,77		3.289.624,85
2.	Einstellung in die Rücklagen	2.787.006,48	217.177,29	3.077.723,96
	Eigenkapital insgesamt		**57.460.126,65**	**54.439.394,45**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellung für Pensionen	9.659.768,00		9.028.829,00
2.	Steuerrückstellungen	3.721,03		32.038,50
3.	Sonstige Rückstellungen	391.397,65	10.054.886,68	364.099,21
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.133.645,34		64.346.098,55
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.279.439,07		7.555.719,97
3.	Spareinlagen	25.225.113,68		25.074.377,84
4.	Erhaltene Anzahlungen	7.698.113,60		7.609.466,03
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	778.735,01		289.741,21
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.185.348,82		1.205.578,60
7.	Sonstige Verbindlichkeiten **davon aus Steuern € 65.201,09 (i.V. € 76.587,83)** **davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 77,80 (i.V. € 0,00)**	407.921,67	108.708.317,19	564.026,64
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Rechnungsabgrenzungsposten	1.100,00	1.100,00	1.100,00
			176.224.430,52	**170.510.470,00**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018		2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
1.	**Umsatzerlöse**			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	27.047.599,31		26.538.058,77
b)	aus Betreuungstätigkeit	35.886,55		35.886,55
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.267,20	27.162.753,06	79.267,20
2.	**Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		363.170,50	206.748,67
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**		1.061.334,00	1.279.438,43
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**		85.568,39	84.747,88
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
a)	für Hausbewirtschaftung	12.095.739,83		11.432.779,44
b)	für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	12.095.739,83	0,00
6.	**Rohergebnis**		16.577.086,12	16.791.368,06
7.	**Personalaufwand**			
a)	Löhne und Gehälter	2.632.199,82		2.580.292,35
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 89.399,99 (i.V. € 346.090,71)	552.281,66	3.184.481,48	784.366,99
8.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		5.491.521,61	5.339.025,86
9.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		1.412.450,33	1.425.123,16
10.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	29.419,91		46.276,67
11.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 0,00)	31,48	29.451,39	976,29
12.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 992.694,26 (i.V. € 748.831,07)	2.747.619,81	2.747.619,81	2.755.046,55
13.	**Steuern vom Einkommen und Ertrag**		3.645,36	-193,56
14.	**Ergebnis nach Steuern**		3.766.818,92	3.954.959,67
15.	**Sonstige Steuern**		762.635,15	665.334,82
16.	**Jahresüberschuss**		3.004.183,77	3.289.624,85
17.	**Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen**		2.787.006,48	3.077.723,96
18.	**Bilanzgewinn**		**217.177,29**	**211.900,89**

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 2018 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.
Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Bewertungsmethoden des Anlagevermögens

Bewertungsmethoden
Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens erfolgt mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung von planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in früheren Jahren. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, d.h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.
Im Geschäftsjahr 2018 wurden erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 616.754,67 Euro von den zugehörigen Herstellungskosten abgesetzt.
Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten erfolgt zu den Anschaffungskosten. Gleiches gilt für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.
Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.
Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zum nicht die Anschaffungskosten übersteigenden Buchwert. Dieser entspricht höchstens dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere.
Bei den Gegenständen des Anlagevermögens bemessen sich die Abschreibungen aus ihrer Nutzungsdauer.

- Bei Immateriellen Vermögensgegenständen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zu Grunde gelegt.
- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und dem Verwaltungsgebäude, 50 Jahre bei Tiefgaragen und Sozialpavillon und 10 Jahre bei Garagen. Bei umfangreichen Modernisierungen wird die Nutzungsdauer gemäß ARVGA-NRW (nach Sprengnetter) von Fall zu Fall auf bis zu 40 Jahre verlängert.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde gemäß ihrer zu erwartenden Lebensdauer von 3 bis 14 Jahren linear abgeschrieben.
- Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die im Geschäftsjahr mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 Euro und 1.000,00 Euro erworben wurden, sind in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

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.

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

2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen
Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,25 % (Stand 30.11.2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt.
Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.536.060,00 Euro.
Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

3 Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

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

Anlagengitter		Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen			
		Stand 01.01. Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12. Euro	Stand 01.01. Euro	Veränd. i. Z. m. Abgänge Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Stand 31.12. Euro	Buchwert Stand 31.12. Euro
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	**177.050,14**	**5.847,66**	**0,00**	**0,00**	**182.897,80**	**172.191,14**	**0,00**	**2.498,28**	**174.689,42**	**8.208,38**
II.	**Sachanlagen**										
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.110.664,81	11.924.378,53	619.114,32	103.922,10	259.519.851,12	95.566.296,65	14,26	5.317.390,07	100.883.672,46	158.636.178,66
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.308.434,50	0,00	554,27	0,00	4.307.880,23	1.413.637,12	14,49	111.287,44	1.524.910,07	2.782.970,16
3.	Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	0,00	0,00	0,00	135.927,39	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77	0,00	0,00	0,00	831.586,77	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.095.162,10	79.839,67	16.929,98	0,00	1.158.071,79	928.694,10	15.105,70	60.345,82	973.934,22	184.137,57
6.	Anlagen im Bau	0,00	1.071.884,79	0,00	104.076,70	1.175.961,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.175.961,49
7.	Bauvorbereitungskosten	661.897,84	338.737,07	2.945,25	-207.998,80	789.690,86	0,00	0,00	0,00	0,00	789.690,86
		255.143.673,41	**13.414.840,06**	**639.543,82**	**0,00**	**267.918.969,65**	**97.908.627,87**	**15.134,45**	**5.489.023,33**	**103.382.516,75**	**164.536.452,90**
III.	**Finanzanlagen**										
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.358.152,70	0,00	299.808,00	0,00	1.058.344,70	30.112,70	7.808,00	0,00	22.304,70	1.036.040,00
2.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
		1.360.709,16	**0,00**	**299.808,00**	**0,00**	**1.060.901,16**	**30.112,70**	**7.808,00**	**0,00**	**22.304,70**	**1.038.596,46**
		256.681.432,71	**13.420.687,72**	**939.351,82**	**0,00**	**269.162.768,61**	**98.110.931,71**	**22.942,45**	**5.491.521,61**	**103.579.510,87**	**165.583.257,74**

[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 31.12.2018 Euro
vor 21.6.1948 erstellt	1.345	5	1		153	67.686.387,41
nach 20.6.1948 erstellt	2.950	8	10	1.014	12	90.949.791,25
	4.295	13	11	1.014	165	158.636.178,66

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

Verwaltungsgebäude (Büro)	Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20–26	1
Pavillon	Frankfurt am Main, Berliner Str. 70	1
Sozialpavillon	Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26	1
Abstellplätze (Quartiersparkplatz)	Frankfurt am Main, Reichelstr.	11
Garagen	Steinbach i. Ts., Frankfurter Str. 17a	20

[A.II.3.] Ein nicht bebaubares Grundstück in Frankfurt am Main, Ginnheim mit 1.038 m² sowie zwei nicht bebaubare Grundstücke in Frankfurt am Main, Seckbach mit 1.102 m² und 1.160 m² sind im Bilanzposten **Grundstücke ohne Bauten** erfasst.

[A.II.4.] Bei dem Bilanzposten **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** handelt es sich um die in Erbbaurecht an Eigentümergemeinschaften vergebenen Grundstücke in Steinbach (Taunus), Im Wingertsgrund 7/9 mit 2.467 m², Im Wingertsgrund 11 mit 1.577 m² und Im Wingertsgrund 7/9 – 11 mit 1.035 m².

[A.II.6.] Unter Anlagen im Bau sind im Wesentlichen die für die Neubaumaßnahme Reichelstraße 17a angefallenen Kosten erfasst.

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

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

[A.III.2.] Der Anteil am Gesellschaftskapital bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH ist unter dem Bilanzposten **Andere Finanzanlagen** erfasst.

[B.I.1.] Unter **Unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

[B.I.2.] Unter **Andere Vorräte** sind die Heizölvorräte, das Instandhaltungsmaterial und sonstige Vorräte erfasst.

[B.II.1.] Die **Forderungen aus Vermietung** resultieren ausschließlich aus zum Jahresende bestehenden rückständigen Mieten, Gebühren und Umlagen. Diese Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

[B.II.2.] Bei dem Bilanzposten **Sonstige Vermögensgegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge sowie um andere Forderungen. Davon resultieren 13.047,70 Euro (i.V. 19.571,55 Euro) aus der Zinscapvereinbarung und haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

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

	Euro	Euro
Kassenbestand		73.474,51
Frankiermaschine		1.033,54
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	3.005.724,83	
Tagesgeldkonto	150,59	3.005.875,42
		3.080.383,47

3.2 Passiva

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

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

	Euro
Körperschaftsteuer	3.108,03
Gewerbeertragsteuer	613,00
	3.721,03

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

Rückstellungsspiegel	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch-nahme	Auflösung	Umgliederung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sonstige Rückstellungen	1.869,64	0,00	0,00	0,00	0,00		1.869,64
Sonderzahlungen	1.906,53	16.625,51	1.766,55	139,98	0,00		16.625,51
Prüfungs- und Steuer-beratungskosten	63.978,00	61.000,00	55.434,02	3.043,98	0,00		66.500,00
Prozesskosten	21.096,06	0,00	7.747,92	0,00	0,00		13.348,14
Urlaubsrückstellungen	28.251,00	30.156,00	28.251,00	0,00	0,00		30.156,00
Aufbewahrungskosten	122.694,98	15.165,38	0,00	0,00	0,00	1.254,26	137.860,36
Berufsgenossenschafts-beitrag	17.500,00	20.800,00	17.500,00	0,00	0,00		20.800,00
Bonus- / Zuwachssparen	91.803,00	32.027,00	33.416,00	1.176,00	0,00	63,00	89.238,00
Interne Jahresabschluss-kosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00		15.000,00
	364.099,21	**190.773,89**	**159.115,49**	**4.359,96**	**0,00**	**1.317,26**	**391.397,65**

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

Verbindlichkeitenspiegel	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	65.133.645,34	10.666.828,08	15.576.085,54	38.890.731,72	64.923.111,13	Grundpfandrechte
im Vorjahr	64.346.098,55	7.929.531,59	15.503.820,54	40.912.746,42	63.932.649,35	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	7.279.439,07	442.388,73	1.344.376,77	5.492.673,57	7.279.439,07	Grundpfandrechte
im Vorjahr	7.555.719,97	375.509,97	1.356.537,28	5.823.672,72	7.555.719,97	Grundpfandrechte
Spareinlagen	25.225.113,68	12.871.650,80	12.307.582,97	45.879,91		
im Vorjahr	25.074.377,84	11.582.224,40	13.351.108,27	141.045,17		
Erhaltene Anzahlungen	7.698.113,60	7.698.113,60				
im Vorjahr	7.609.466,03	7.609.466,03				
aus Vermietung	778.735,01	778.735,01				
im Vorjahr	289.741,21	289.741,21				
aus Lieferungen und Leistungen	2.185.348,82	2.185.348,82				
im Vorjahr	1.205.578,60	1.205.578,60				
Sonstige	407.921,67	343.367,06	2.282,23	62.272,38		
im Vorjahr	564.026,64	499.879,07	2.656,08	61.491,49		
	108.708.317,19	**34.986.432,10**	**29.230.327,51**	**44.491.557,58**	**72.202.550,20**	
im Vorjahr	106.645.008,84	29.491.930,87	30.214.122,17	46.938.955,80	71.488.369,32	

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

	Euro
Bauleistungen	1.195.792,56
Instandhaltungsleistungen	448.427,55
Betriebskosten	321.804,45
Erbbauzinsen	103.523,56
Sonstige Lieferungen und Leistungen	115.800,70
	2.185.348,82

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

4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Sollmieten	19.926.195,08
Gebühren und Umlagen	7.121.404,23
	27.047.599,31

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

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

	Euro
Erbbauzinsen	43.627,20
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	35.640,00
	79.267,20

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

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

	Euro
Verwaltungsleistungen	181.609,08
Architektenleistungen	879.724,92
	1.061.334,00

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

	Euro
Auflösung von Rückstellungen	4.359,96
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8,34
aus früheren Jahren	8.347,04
Versicherungsentschädigungen	43.655,48
Kostenerstattungen durch Mieter	21.303,22
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	2.565,79
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	805,40
Sonstige	4.523,16
	85.568,39

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

	Euro	Euro
umlagefähige Betriebskosten	6.767.161,85	
nicht umlagefähige Betriebskosten	258.399,67	7.025.561,52
Instandhaltungskosten		4.484.885,49
Verkehrssicherung		15.543,78
Erbbauzinsen		534.718,63
Miet- und Räumungsklagen		4.839,58
Sonstige Aufwendungen		30.190,83
		12.095.739,83

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

	Euro	Euro
sächliche Aufwendungen des Betriebs	840.832,76	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	433.632,74	1.274.465,50
Sachkosten Spareinrichtung		56.933,86
Gemeinschaftspflege		34.613,48
Abschreibung auf Forderungen		1.567,94
freiwillige soziale Leistungen		8.422,90
Spenden		24.042,80
Kontoführungsgebühren		12.403,85
		1.412.450,33

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

	Euro
Wertpapierzinsen	29.419,91
	29.419,91

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

	Euro
Zinsen aus Forderungen	1,40
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG	30,08
	31,48

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

	Euro
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.531.078,31
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	212.785,50
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	4.537,89
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	992.694,26
Andere Zinsaufwendungen	6.523,85
	2.747.619,81

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

	Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2018	2.532,00
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	503,16
Gewerbesteuer frühere Jahre	610,20
	3.645,36

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

	Euro
Grundsteuer	757.769,96
Kraftfahrzeugsteuer	1.808,10
Umsatzsteuer	3.057,09
	762.635,15

5 Sonstige Angaben

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

Bilanzposten	Differenzen
Sachanlagen	Aktive
Finanzanlagen	Aktive
Rückstellungen	Aktive

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.
Zur Absicherung eines aus einem variablen Zins resultierenden Zinsrisikos wurde eine bilanzielle Bewertungseinheit gebildet. Dem Grundgeschäft, einem variabel verzinslichen Darlehen, stehen dabei Cap und Zinsswap als Sicherungsinstrumente gegenüber. Betragsmäßiger Umfang und Höhe der abgesicherten Risiken sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

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

Sicherungs-instrumente	Bezugsbe-trag	Basiszinssatz / var. Satz	Cap-Rate / Festsatz	Fälligkeit Ausgleichs-betrag	Laufzeit
	[TEuro]	[%]	[%]		
Cap	2.000,0	3-Monats-Euribor	3,5004	Quartalsende	von 31.12.2010 bis 31.12.2020
Zinsswap	2.000,0	3-Monats-Euribor	3,5004	Quartalsende	von 31.12.2010 bis 31.12.2020

Ab einem 3-Monats-Euribor von 3,5004 % gleichen sich die Zinsaufwendungen aus dem Grundgeschäft durch gegenläufige Zahlungsströme aus den beiden Sicherungsvereinbarungen aus. Die Absicherung bezieht sich nur auf den variablen 3-Monats-Euribor-Zinssatz. Der Aufschlag von 0,6 % wird nicht abgesichert. Die Zinsbelastung aus dem Grundgeschäft unter Berücksichtigung der Sicherungsvereinbarung beträgt damit maximal 4,1004 %.
Die gegenläufigen Wert- und Zahlungsstromänderungen gleichen sich über die gesamte Laufzeit des Grundgeschäftes (vom 31.12.2010 bis 30.12.2020) aus. Die Fortschreibung der Bezugsbeträge der beiden Sicherungsvereinbarungen entspricht der planmäßigen Tilgung des variablen Darlehens. Die Abrechnung der Ausgleichzahlungen erfolgt quartalsweise.
Da die Volumina von Grundgeschäft und Sicherungsvereinbarungen im Zeitablauf identisch sind, wird die Wirksamkeit durch Vergleich der gegenläufigen Zinssätze ermittelt. Der Marktwert zum 31.12.2018 beträgt insgesamt -17.013,80 Euro.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in den Jahren 2019-2021 in einem Volumen von 4.142.554,17 Euro.
Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 150.333,35 Euro. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt.
Des Weiteren beträgt der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2018 rd. TEUR 5.897.

Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	21
technische Mitarbeiter	10
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	9
	40

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich zwei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2018	7.136	434.568	4.460.000,00
Zugang 2018	392	26.752	245.000,00
Abgang 2018	252	15.157	157.500,00
Ende 2018	7.276	446.163	4.547.500,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **278.449,32** Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **87.500,00** Euro erhöht.

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

Anhang

Aufsichtsrat

Wolfgang Bödicker	Vorsitzender
Jürgen Wodsack	stellvertretender Vorsitzender
Edeltraud Bien-Engelhardt	Schriftführerin
Gerd Worba	stellvertretender Schriftführer
Horst Gerhardt – bis 20.06.2018	
Thorsten Gerhardt – ab 20.06.2018	
Birgit Mayer Zühlke	
Michael Reul	
Andreas Steyer	
Stefan Stöckel	

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 **3.004.183,77 Euro** im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von **2.787.006,48 Euro** in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von **217.177,29 Euro** zur Ausschüttung einer Dividende von **2,00 %** auf die am 01.01.2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **10.858.864,18 Euro** zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 13. März 2019
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski **Schumacher** **Lenz**

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

233 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:
Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

234 Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Absatz 3, § 317 Absatz 1 Satz 2 und 3 und Absatz 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

235 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

236 Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eine Spareinrichtung betreiben.

237 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

238 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

239 Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

240 Der Lagebericht 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

241 Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

242 Die Ertragslage ist durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnet und wird hauptsächlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

243 Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2019 ebenfalls einen Überschuss vor.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

244 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

245 Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des KWG. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbare Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

246 Eine Verwendung des unten wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

247 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit unten genanntem Datum den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 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 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 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 der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Frankfurt am Main, den 12.04.2019

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch	**Neumann**
Wirtschaftsprüfer	**Wirtschaftsprüferin**

Bericht des Aufsichtsrates

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

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in 2 Sitzungen des Aufsichtsrates und in 5 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2018 statt.

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

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Geschäftsbericht, der den Lagebericht enthält. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht 2018 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 25. März bis 12. April 2019.

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

Frankfurt am Main, den 12. April 2019

Wolfgang Bödicker
Vorsitzender

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