Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

Geschäftsbericht 2017

Kennzahlen und Daten im Überblick

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

Kennzahlen zum 31.12.	**2017**	**2016**
Mitglieder	7136	7.058
Geschäftsanteile	434.568	425.029
Geschäftsguthaben	11.230,1 TEuro	11.024,6 TEuro
Spareinlagen	25.074,4 TEuro	23.909,6 TEuro
Wohnungsbestand	4.291	4.283
davon mit Mietpreisbindung	1.197	1.305
Mitarbeiter (Durchschnitt)	39	39
Bilanzsumme	170.510,5 TEuro	163.265,1 TEuro
Anlagevermögen	158.570,5 TEuro	152.325,2 TEuro
Eigenkapital	54.439,4 TEuro	51.151,0 TEuro
Rohergebnis	16.791,4 TEuro	16.654,5 TEuro
Ergebnis nach Steuern	3.955,0 TEuro	4.520,2 TEuro
Jahresüberschuss	3.289,6 TEuro	3.870,0 TEuro

Standorte

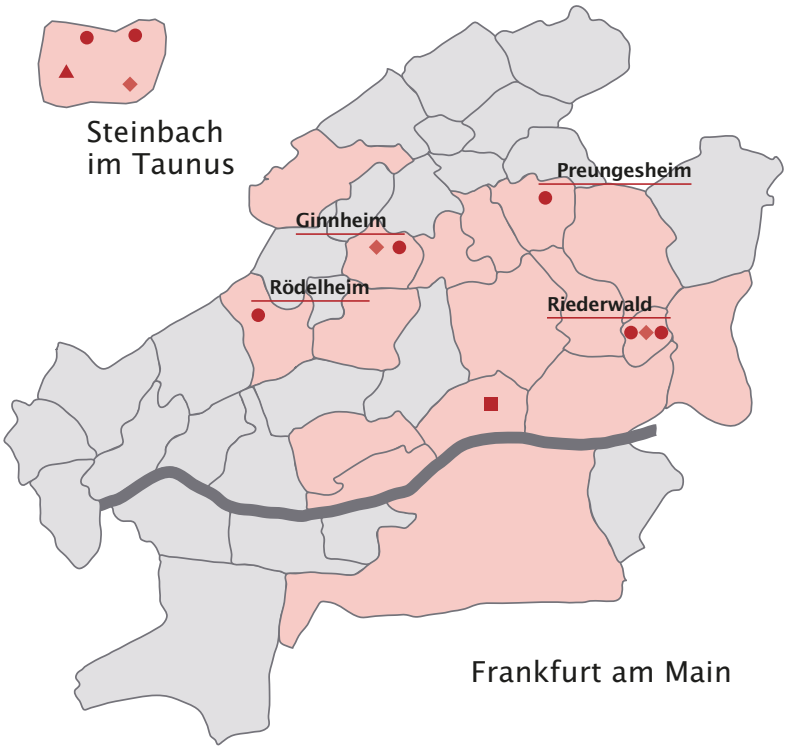
Legende

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

▲ **Servicebüro Steinbach**
Hessenring 2

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

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



26

Inhalt

Lagebericht	6
Bilanz zum 31. Dezember 2017	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Bericht des Aufsichtsrates	39

Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell

Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG bewirtschaftet in Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus) insgesamt 4.291 Wohnungen, 1.035 Stell- und Garagenplätze sowie 26 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit die größte Genossenschaft in Frankfurt am Main, die zweitgrößte Genossenschaft in ganz Hessen und seit fast 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	2.123
über 60 bis 80	1.589
über 80	217

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

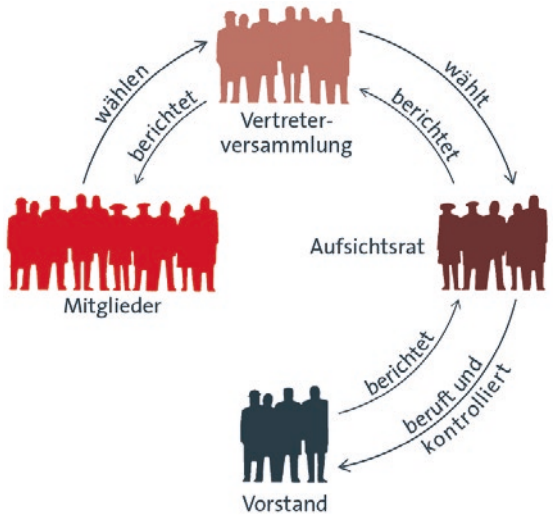
Ziele und Strategien

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

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

Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit der Organe war geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Offenheit und Transparenz. Die 69. ordentliche Vertreterversammlung fand am 23.06.2017 statt. In diesem Rahmen wurden alle satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Das Aufsichtsratsmitglied Michael Reul wurde für drei Jahre wiederbestellt. Die Aufsichtsratsmitglieder Joachim Lorenz und Günter Rieth schieden altersbedingt zum Ende ihrer Amtszeit aus. An deren Stelle wurden erstmals Frau Birgit Mayer Zühlke und Herr Stefan Stöckel für eine Dauer von drei Jahren als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.



Gesetzliche Prüfung

Die durch § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung hat unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und der Wirtschaftspläne für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 in der Zeit vom 21.11.2016 bis 25.11.2016 (Vorprüfung) und vom 20.03.2017 bis 13.04.2017 stattgefunden. Der Bericht dieser Prüfung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes standen auf der Tagesordnung der 69. ordentlichen Vertreterversammlung am 23.06.2017.
Für das Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Mitglieder in Höhe von zwei Prozent.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft in 2017 um 2,2 Prozent und damit das achte Jahr in Folge. Dabei konnte das Tempo im Vergleich zu den Vorjahren nochmals erhöht werden. In der Langfristbetrachtung lag das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3 Prozent).
Abermals war die Binnennachfrage der Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. So erhöhten sich die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 1,9 Prozent während die staatlichen Konsumausgaben mit 1,6 Prozent nur unterdurchschnittlich stiegen. Auch die Bruttoanlageinvestitionen legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+3,3 Prozent), darunter die Bauinvestitionen (+2,7 Prozent) sowie Ausrüstungen (+4 Prozent).
Der deutsche Außenhandel verzeichnete in 2017 ein überdurchschnittliches Wachstum. Die preisbereinigten Ausfuhren waren um 4,7 Prozent höher als im Vorjahr, die Importe legen mit 5,1 Prozent noch stärker zu. Rein rechnerisch steuerte damit der Außenbeitrag +0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.
Auf der Entstehungsseite des BIP trugen nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 2,3 Prozent. Besonders stark war hier das Wachstum in den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation (+3,9 Prozent) sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+2,9 Prozent).
Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2017 mit 44,3 Millionen (+1,5 Prozent) einen neuen Höchststand. Der

Anstieg ergibt sich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung mit Arbeitsort Deutschland. Die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland sowie eine höhere Erwerbsbeteiligung konnten die altersbedingten demografischen Effekte ausgleichen. Die Bruttolöhne und -gehälter aller Arbeitnehmer erhöhten sich im Jahr 2017 um 4,5 Prozent, die Nettolöhne und -gehälter stiegen etwas weniger stark um 4,2 Prozent. In der Summe hat sich das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2017 um 3,9 Prozent erhöht. Bedingt durch die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+3,6 Prozent) lag deren Sparquote mit 9,9 Prozent nahezu unverändert auf dem Stand des Vorjahres.

Mit einem Rekordüberschuss von 36,6 Milliarden Euro beendete der Staat das Jahr 2017. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen erzielten bereits zum vierten Mal in Folge einen Überschuss und lieferten damit abermals einen wichtigen Beitrag zur weiteren Haushaltskonsolidierung. Gemessen am BIP in jeweiligen Preisen errechnet sich für den Staat in 2017 eine Überschussquote von 1,1 Prozent.

Für die Verbraucher haben sich die Preise im Jahresvergleich um 1,8 Prozent erhöht. Sie bewegten sich damit im Rahmen der Zielmarke der europäischen Geldpolitik von knapp unter 2 Prozent.

Die deutsche Wirtschaft trug im Jahr 2017 maßgeblich zum europäischen Wirtschaftswachstum bei. Mit ihren 2,2 Prozent markierte sie in etwa das durchschnittliche Wachstum der 19 Länder der Eurozone. Im internationalen Vergleich lag Deutschland gleichauf mit der US-Wirtschaft und noch vor Japan, jedoch wie bereits in den Vorjahren deutlich hinter China (auf Basis der jeweiligen Prognosezahlen).

Der deutsche Immobilienmarkt lag auch in 2017 wieder im Fokus von internationalen Investoren. Mit einem Volumen von 68 Milliarden Euro verdrängte Deutschland sogar den bisherigen Spitzenreiter Großbritannien von Platz eins; hier gingen die Investitionen auf 64 Milliarden Euro zurück. Aus Sicht der Anleger gehörten deutsche Großstädte zu den Metropolen mit dem größten Entwicklungspotential in Europa. Die positiven Rahmenbedingungen, wie der Bevölkerungszuwachs, das wirtschaftliche Umfeld und die Wertstabilität der Immobilien waren dabei wichtige Gründe für die Investitionsentscheidung. Die Attraktivität des Standorts spiegelte sich abermals in gestiegenen Kaufpreisen wider: Bundesweit kletterten sie im Jahresvergleich um 7,9 Prozent.

Die deutsche Bauindustrie vermeldete für das Jahr 2017 ein Umsatzplus von fünf Prozent auf 113 Milliarden Euro. Ein Großteil des Zuwachses geht jedoch auf die gestiegenen Baupreise zurück (+3 Prozent für Bauleistungen an Wohngebäuden) und weniger auf die Ausweitung der Bautätigkeit. Nach Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie hat die Branche im vergangenen Jahr rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt; der jährliche Bedarf wird jedoch weiterhin auf mindestens 350.000 Einheiten p.a. beziffert. Deutschlandweit waren auf dem Bau 805.000 Menschen beschäftigt, wobei viele Betriebe über den Fachkräftemangel klagten. So betrug die durchschnittliche Vakanz einer Meisterstelle 160 Tage. Die hessische Baubranche konnte in 2017 sowohl beim Umsatz als auch bei den Beschäftigtenzahlen ein kräftiges Wachstum verzeichnen. Deutlich mehr als sieben Milliarden Euro erwirtschafteten die insgesamt 61.000 Beschäftigten; das entspricht einem Zuwachs von jeweils knapp sechs Prozent. Motor des Aufschwungs waren der Wohnungsbau (+8 Prozent) sowie der Straßenbau (+11,5 Prozent).

Die Frankfurter Wohnungspreise verzeichneten in 2017 abermals einen Anstieg. So mussten Käufer einer Neubauwohnung durchschnittlich 5.380 Euro pro Quadratmeter aufwenden, was einem Plus von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Frankfurt schließt damit zu den teuersten bundesdeutschen Großstädten auf und rangiert jetzt mit Stuttgart und Hamburg auf Platz zwei. Unangefochtener Spitzenreiter blieb auch in 2017 die bayerische Landeshauptstadt München, wo eine Neubauwohnung in 2017 im Durchschnitt 7.600 Euro je Quadratmeter kostete.

Ursächlich für den erneuten Anstieg der Frankfurter Neubau-Kaufpreise war das zunehmende Angebot an teuren Hochhauswohnungen; hier lag der Durchschnittspreis in 2017 bei 7.230 Euro je Quadratmeter. Der Marktanteil dieser Wohnungen, gemessen an den insgesamt verkauften Wohnungen, betrug 15 Prozent, mit steigender Tendenz. Angesichts dieser Entwicklung sprechen Marktbeobachter zwischenzeitlich von einer

Marktverschiebung in ein höheres Preissegment. Dazu trägt nicht zuletzt auch die von ausländischen Investoren getriebene Nachfrage nach Luxuswohnungen bei. Frankfurts teuerste Wohnung, die in 2017 verkauft wurde, lag im Henninger-Turm und kostete den Erwerber stolze 5,5 Millionen Euro. Noch größer allerdings war das Preisauftrieb im Segment der Nachkriegswohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1974. Hier kletterten die Preise im Vorjahresvergleich um 17 Prozent auf 3.050 Euro je Quadratmeter. Und auch die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser -Neubau- verteuerten sich spürbar um neun Prozent auf durchschnittlich 854.000 Euro. Lediglich in der Gruppe der Altbauwohnungen mit Baujahr vor 1949 fiel der Preisanstieg mit vier Prozent auf durchschnittlich 4.460 Euro moderat aus. Die Deutsche Bundesbank geht in Anbetracht dieser Entwicklung zwischenzeitlich von einer Übertreibung der Preise für Wohnimmobilien in den deutschen Großstädten um 15 bis 30 Prozent aus. Von einer Blase will sie indes noch nicht sprechen, da das Kreditvolumen im Jahresvergleich nur moderat gewachsen ist (+3,9 Prozent).

Mit den steigenden Kaufpreisen rückt der Erwerb einer Immobilie für viele Bürger allmählich in weite Ferne. So ergab eine Studie der Bank ING, dass 56 Prozent der Deutschen, die über keine eigene Immobilie verfügen, zwischenzeitlich die Hoffnung aufgegeben haben jemals Wohneigentum zu besitzen.

Neben den Kaufpreisen entwickelten sich 2017 in Frankfurt auch die Mietpreise mit großer Dynamik. Im Fall der Wiedervermietung verlangten Vermieter in 2017 im Schnitt 13 Euro je Quadratmeter, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung um 6,9 Prozent entspricht – so viel wie in den vergangenen 23 Jahren nicht. Zum Vergleich: Bundesweit erhöhten sich die Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum nur um 4,3 Prozent. Die Frankfurter Mietpreise für Neubauwohnungen bewegten sich mit 14 bis 18 Euro je Quadratmeter weiterhin auf einem außerordentlich hohen Niveau. In Top-Wohnlagen und bei überdurchschnittlicher Wohnungsausstattung wurden Mieten von 20 Euro je Quadratmeter und mehr registriert. Der fehlende Wohnraum – zum Jahresende 2017 auf 50.000 Wohnungen beziffert –, die nicht ausreichende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau und die kontinuierlich wachsende Stadtbevölkerung waren ursächlich für die weiterhin angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Angesichts der Mietpreissteigerungen der letzten Jahre verwundert es nicht, dass die Frankfurter Bürgerinnen und Bürger mittlerweile rund 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden müssen.

Das Wachstum der Stadt spiegelt sich zwischenzeitlich auch auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt wider: Die Zahl der in Frankfurt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg innerhalb von fünf Jahren um fast zehn Prozent auf über 560.000. Der Anteil derjenigen, die zugleich in Frankfurt wohnen, erhöhte sich im gleichen Zeitraum sogar um 17 Prozent und lag zum Ende des Jahre 2017 bei mehr als 295.000.

Geschäftsverlauf

Bestandsverwaltung

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

Die Wohnungssuche für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2017 weiterhin schwierig. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft ist unverändert hoch. Die wohnungsbezogenen Ausstattungsmerkmale, wie Lage, Größe, Ausstattung und Preis bleiben weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Besonders groß ist das Interesse an modernisiertem oder neu erbautem Wohnraum. Sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich über 70 Quadratmetern Wohnfläche werden stark nachgefragt. Das breit gefächerte Wohnungsangebot der Genossenschaft ist für die Interessenten sehr attraktiv.

Im Berichtsjahr endeten 285 Dauernutzungsverträge (2016: 286), so dass die Fluktuationsrate 6,64 Prozent betrug. Dem stehen 288 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 31.12.2017 waren 63 Wohnungen unbewohnt (2016: 54). Die Gesamtleerstandsquote betrug somit 1,47 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits

weitervermieteten 33 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstandsquote von 0,8 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 5.229 TEuro (im Vorjahr 5.162 TEuro). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.183 TEuro (im Vorjahr 4.130 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 1.046 TEuro (im Vorjahr 1.032 TEuro).

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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Großer Hirschgraben 20 – 26, Schulze-Delitzsch-Str.	Einbau Lüftungen	53
Flinschstr., Feldbergstr., Hessenring, Am Sportplatz	Druckprüfung Gasleitungen	50
Reichelstr. 42 – 44b	Umstellung auf Paco-Schließanlagen	30
Reichelstr. 50	Umbau Außenanlage	18
Johanna-Tesch-Platz 1	Erneuerung Druckerhöhungsanlage	30
Kölner Str., Feldbergstr., Wurzelstr., Reichelstr.	Erneuerung Gasgeräte	64
Sonstiges (Verkehrssicherung, Brandschutz, Außenanlagen usw.) in verschiedenen Liegenschaften		275
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		1.686
Lfd. Instandhaltung		1.977
		4.183

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.

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

Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbesitzes sicher.

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

Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Max-Hirsch-Str. 17 – 19	Vollmodernisierung	653
Rodbertusstr. 12, Schulze-Delitzsch-Str. 12	Vollmodernisierung	564
Schulze-Delitzsch-Str. 8 – 10	Vollmodernisierung	632
Schulze-Delitzsch-Str. 4 – 6	Vollmodernisierung	608
Johanna-Tesch-Platz 25 – 27, Max-Hirsch-Str.15	Vollmodernisierung	895
Rodbertusstr. 14, Max-Hirsch-Str. 21 – 25	Vollmodernisierung	1.081
Max-Hirsch-Str. 15 a	Vollmodernisierung	370
Spenerstr. 6 – 32 (1. Bauabschnitt)	Vollmodernisierung + Aufstockung	5.447
Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2016		546
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		1.298
		12.094

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

Neubau

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände verwirklichte die Genossenschaft auch in 2017 wieder Neubauvorhaben. In der Guaitastraße wurden auf einem ehemaligen Garagenhof insgesamt 10 Wohnungen gebaut, die planmäßig im Sommer 2017 bezogen werden konnten. Im Rahmen der energetischen Modernisierung der Spenerstraße 6–32 wird die Liegenschaft um eine Etage aufgestockt, so dass dort 14 neue 3–4 Zimmerwohnungen entstehen werden. Die erste Hälfte davon soll bereits im Frühjahr 2018 bezugsfertig sein.

Spareinrichtung

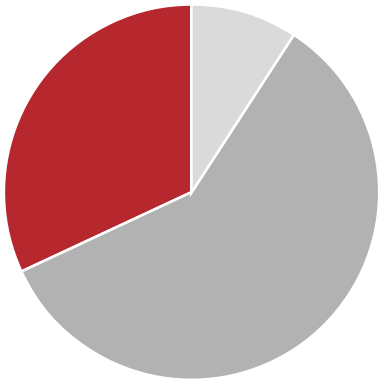
Ein weiterer Schwerpunkt lag auch im Berichtsjahr wieder auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung. Der im Berichtszeitraum noch einmal gestiegene Einlagenbestand zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mieter aber auch für die Genossenschaft. Erstere profitieren von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

Mitgliedschaft

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.136 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 53 Jahre.
Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist traditionell von langer Dauer – teils sogar über 50 Jahre – geprägt. Zur Stärkung der genossenschaftlichen Basis wird es jedoch immer wichtiger, auch junge Mitglieder anzusprechen und sie von den Vorteilen genossenschaftlichen Wohnens zu überzeugen.

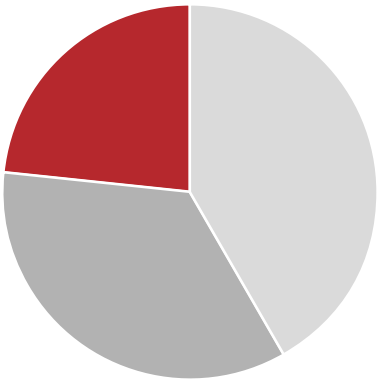
Altersstruktur

Alter in Jahren	Anteil (%)
unter 30	9,2
30 bis 60	59
über 60	31,8



Mitgliedschaft

Dauer in Jahren	Anteil (%)
unter 10	41,9
10 bis 30	34,8
über 30	23,3



Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.290 TEuro erwirtschaftet. Damit liegt das Jahresergebnis zwar unter dem Vorjahresergebnis von 3.870 TEuro, die Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2017 wurde jedoch übertroffen.
Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 297 TEuro gestiegen und betragen 26.653 TEuro. Dabei haben sich die Sollmieten um 409 TEuro auf 19.589 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 Grundregeln vor.
Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen 11.433 TEuro und sind gegenüber dem Vorjahr um 262 TEuro gestiegen. Dabei haben sich die abgerechneten Betriebskosten – trotz gestiegener Energiekosten – nur moderat um 211 TEuro auf 6.677 TEuro erhöht. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft wirken sich hier nachhaltig aus, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 56 TEuro auf 4.183 TEuro gestiegen.
Der Personalaufwand hat sich mit 3.365 TEuro gegenüber dem Vorjahr um 57 TEuro leicht reduziert. Ursächlich dafür sind die um 151 TEuro gesunkenen Aufwendungen für die Altersversorgung.
Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 270 TEuro erhöht und betragen nun 5.339 TEuro. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 273 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 2.755 TEuro angefallen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 290 TEuro.
Aber auch der abermals 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 259 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.
Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 525 T€ reduziert. Dies resultiert aus der geänderten Bilanzierungsvorschrift für Teilschuldenerlasse. Im Gegenzug haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 455 T€ verringert, da im Vorjahr die vorzeitigen Zuführung des Restbetrages aus der Neubewertung nach BilMoG im Jahr 2010 vorgenommen wurde. Die im Vorjahr erhaltenen Steuererstattungen führen dazu, dass der Ertrag unter Steuern vom Einkommen und Ertrag für das aktuelle Geschäftsjahr um 573 T€ geringer ausfällt.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Auf der Passivseite der Bilanz, die mit einer gegenüber dem Vorjahr um 7.245 TEuro gestiegenen Bilanzsumme in Höhe von 170.510 TEuro abschließt, ist das Eigenkapital um 3.288 TEuro gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 3.290 TEuro abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 207 TEuro und die Zunahme der Geschäftsguthaben um 206 TEuro. Dadurch ist die Eigenkapitalquote von 31,3 Prozent auf 31,9 Prozent angewachsen.
Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 645 TEuro erhöht. Dabei erhöhten sich die Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten um 635 TEuro. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 5,5 Prozent.
Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 3.312 TEuro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind dabei um 2.716 TEuro gestiegen. Ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe ist auch der Bestand der Spareinlagen um 1.165 TEuro gestiegen. Die Spareinlagen belaufen sich nun auf 25.074 TEuro bzw. 23,5 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 62,5 Prozent.

Investitionen

Neben aufwandswirksamen Instandhaltungsmaßnahmen nimmt die Genossenschaft eine stetige Verbesserung und Erweiterung ihrer Immobilienbestände im Anlagevermögen vor.
Für Modernisierungsprojekte hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 12.094 TEuro (im Vorjahr 7.464 TEuro) investiert. Für Neubaumaßnahmen sind außerdem Kosten in Höhe von 667 TEuro (im Vorjahr 1.342 TEuro) angefallen.

Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 11.267 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 2.365 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse von 12.799 TEuro aus der Investitionstätigkeit übersteigen. Der Finanzmittelbestand hat sich dadurch zum Bilanzstichtag um 833 TEuro auf 4.273 TEuro erhöht.
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.

Vermögenslage

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr zum Bilanzstichtag um 6.245 TEuro angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 93,0 Prozent am Gesamtvermögen.
Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang

13.137 TEuro. Dem stehen vor allem planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.339 TEuro gegenüber. Die Genossenschaft besitzt bei der Frankfurter Sparkasse ein Wertpapierdepot, welches zum Bilanzstichtag einen Gesamtbestand von 1.328 TEuro ausweist. Dieses bisher zur Sicherung der Spareinlagen genutzte Depot wird sukzessive abgebaut. Die Absicherung erfolgt zukünftig über eine kurzfristig verfügbare Kreditlinie bei der Deutsche Kreditbank AG.
Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 1.009 TEuro angestiegen und nun mit 7,0 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 6,64 Euro je Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr um 17 Cent angestiegen. Die Investitionen im Bestand liegen mit 54 Euro je Quadratmeter deutlich über dem Vorjahreswert von 47 Euro je Quadratmeter. Der Mietenmultiplikator beträgt zum Bilanzstichtag 7,9 gegenüber 7,7 im Vorjahr. Bei einem konservativ angesetzten Mietenmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von rund 80 MEuro.
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren von Bedeutung sind neben der Fluktuations- und Leerstandsquote (vgl. hierzu Abschnitt „Geschäftsverlauf“) die Mietdauer. Wohnungsmietverhältnisse dauern im Durchschnitt knapp 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 große Mieterzufriedenheit.

Kapitalflussrechnung

	2017 TEuro	2016 TEuro
Jahresüberschuss	3.289,6	3.870,0
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 11.267,1	+ 10.319,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	– 12.798,9	– 8.627,1
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+ 2.365,2	– 2.510,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	+ 833,4	– 818,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	**3.439,8**	**4.257,9**
Finanzmittelbestand am 31.12.	**4.273,2**	**3.439,8**

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,37 MEuro. Das attraktive Angebot der Genossenschaft, dauerhaft und zu fairen Mietkonditionen zu wohnen, wird am Frankfurter Wohnungsmarkt wie auch in Steinbach/Taunus weiterhin stark nachgefragt sein. Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet die Genossenschaft leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Ursächlich hierfür sind die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln. Gleichzeitig ist mit erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung infolge steigender Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen. Ebenso erhöhen sich die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für die Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung) auszugehen. Die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel dürften weiterhin leicht rückläufig sein. Hingegen muss aufgrund steigender Sparvolumina mit einem geringfügigen Anstieg der Zinsaufwendungen für Spareinlagen gerechnet werden. Der Einsatz der Spargelder erfolgt wie in den Vorjahren zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Um bei der Kündigung von Spareinlagen jederzeit die fristgemäße Rückzahlung der Gelder gewährleisten zu können, hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. In Anbetracht des prognostizierten Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung sichergestellt.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2018 bevorstehenden EDV-Migration von GES auf Wodis Sigma ergeben sich für den Bereich der außerordentlichen Rechnung zusätzliche einmalige Aufwendungen.

Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft auch in 2018 ein Großteil der Nutzungsentgelte wieder in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie in Neubauprojekte reinvestieren. Diese Investitionen leisten zudem einen maßgeblichen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft. Gemäß Investitionsplan sollen in 2018 insgesamt 18,2 MEuro verausgabt werden. Hiervon entfallen 4,5 MEuro auf bestandserhaltende Maßnahmen, 12,4 MEuro auf die Modernisierung und 1,3 MEuro auf Neubauvorhaben.

Für 2018 weist die Planbilanz eine nahezu unveränderte Eigenkapitalquote von rund 31 Prozent aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2018-2023 ist davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen. Es existieren keine Risiken, die die prognostizierten Ergebnisse in Zweifel stellen bzw. gefährden. Die geplanten Investitionen in die Bestände wie auch die weitere Stärkung des genossenschaftlichen Eigenkapitals -bei gleichzeitiger Zahlung einer moderaten Dividende- sind sichergestellt. Die kontinuierlichen Mittelzuflüsse aus der Vermietungstätigkeit sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft.

Somit kann die von Solidität geprägte und an den Interessen der Mitglieder ausgerichtete Geschäftspolitik der vergangenen Jahre auch zukünftig 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. Dabei ist die Geschäfts- und Risikostrategie des Vorstandes zentraler Bestandteil des Risikohandbuchs. 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. Das

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.
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 zur 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 und 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 günstigen Zinsniveaus halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos zu einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss- und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.
Im Berichtsjahr sind keine neuen derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen worden.
Für den Erwerb der Gesellschafteranteile der Stadt Frankfurt am Main an der ehemaligen Tochtergesellschaft Umland Wohnungsbau-Gesellschaft mbH hatte die Genossenschaft im Dezember 2009 ein Darlehen in Höhe von 4.000 TEuro in Anspruch genommen. Das Darlehen ist seit Vertragsbeginn variabel – auf Basis des laufzeitabhängigen Euribor zuzüglich einer Bankenmarge – 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.

Durch regelmäßige Zins-Reportings ist die frühzeitige Reaktion auf Marktveränderungen gewährleistet.
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 waren keine bestandsgefährdenden, entwicklungsbeeinträchtigenden oder reputationsschädigenden Risiken erkennbar. Nach Einschätzung des Vorstandes treten im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 auch keine derartigen Risiken ein.
Die Ausfallrisiken der Genossenschaft bewertet der Vorstand als gering; im Berichtsjahr betrugen die Forderungsausfälle weniger als 1 Promille der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:

- Schwarmregion Rhein-Main mit hoher Zuzugsquote
- Wohnraumnachfrageüberhang am Standort Frankfurt
- 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 bei gleichzeitiger Beachtung der Emittenten-Ratings garantiert ein hohes Maß an Sicherheit. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand bereits in 2016 den Grundsatz-Beschluss gefasst, keine neuen Wertpapieranlagen zu tätigen und die bestehenden Anlagen sukzessive zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zurückzuführen. Die Liquiditätsreserve wurde zwischenzeitlich über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das die Genossenschaft im (unwahrscheinlichen) Bedarfsfall jederzeit im Rahmen eines Termin- oder Kontokorrentkredits zugreifen kann.
In Anbetracht 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 unverändert ein Risiko von steigenden Baupreisen bei einer sich weiter verschärfenden Energie-Gesetzgebung (EnEV, EEWärmeG). Kostensteigerungen können sich dabei auch preistreibend auf die genossenschaftlichen Dauernutzungsentgelte auswirken.
Inwieweit sich aus einer möglichen Reform des Grundsteuerrechts ein Kostenrisiko für die Genossenschaft ergibt, ist aus Sicht des Vorstandes gegenwärtig nicht abschätzbar. Derzeit sind diverse Berechnungsmodelle mit unterschiedlichen Auswirkungen in der Diskussion. Für Regionen, in denen sich die Einheitswerte stark von den aktuellen Immobilienpreisen entfernt haben, sind Grundsteuererhöhungen nicht auszuschließen.
Die Zunahme von überdurchschnittlich gut ausgestattetem und hochpreisigem Wohnraum im Frankfurter Stadtgebiet beobachtet der Vorstand aufmerksam. In einzelnen Stadtteilen wird allmählich die Verdrängung angestammter Bewohnerklientel sichtbar. Daraus ergeben sich zwar für die Genossenschaft keine unmittel-

baren Risiken, jedoch steigen die Herausforderungen zur Wahrung der sozialen Stabilität innerhalb der Wohnquartiere.
Für die sich aus dem Koalitionsvertrag abzeichnenden Änderungen im Mietrecht, wie z. B. die neue Auskunftspflicht des Vermieters bei Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Laufzeitverlängerung von Mietspiegeln oder auch die Reduzierung der Kappungsgrenze für Modernisierungskosten ergeben sich aus Sicht des Vorstandes zum jetzigen Zeitpunkt keine ertragsrelevanten Risiken für die Genossenschaft.
Wesentliche Zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken sind aus Sicht der Genossenschaft derzeit nicht erkennbar. Die fortwährend hohen Investitionen in die Bestände sichern die Werthaltigkeit der genossenschaftlichen Immobilien und verhindern Instandhaltungsstau sowie daraus resultierende Folgekosten.

Chancenbericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Angesichts der positiven Konjunkturprognosen für die Rhein-Main-Region -für 2018 wird ein Wirtschaftswachstum von 2,1 Prozent und ein weiterer Beschäftigungsaufbau von 50.000 Stellen prognostiziert- und der kontinuierlich wachsenden Stadtbevölkerung geht der Vorstand von einer anhaltend hohen Wohnraumnachfrage aus. Wie schon in den Vorjahren dürfte dabei die Nachfrage nach Mietwohnungen das vorhandene Angebot deutlich überschreiten. Die Genossenschaft wird an ihren Standorten Frankfurt und Steinbach/Taunus als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen. Die Vermietungssituation ist aus Sicht des Vorstandes gesichert. Erlösschmälerungen erwartet die Genossenschaft nur in sehr geringem Umfang und dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände infolge von Mieterwechseln zurückgehen.
Der Vorstand sieht auch für 2018 gute Rahmenbedingungen für nachhaltige Investitionen in die genossenschaftlichen Wohnungsbestände. Dabei dürfte die Situation auf den Kapitalmärkten weiterhin von einem im langjährigen Vergleich günstigen Zinsniveau geprägt sein, eine mögliche moderate Leitzinserhöhung im Jahresverlauf eingeschlossen. Die Genossenschaft wird die sich ihr bietende Chance der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen weiterhin aktiv nutzen. Die fortwährend guten Rating-Beurteilungen durch die mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehung stehenden Banken wirken sich zusätzlich positiv auf die Kreditkonditionen aus.
Wie bereits im Prognosebericht beschrieben erwartet der Vorstand für 2018 abermals einen leichten Anstieg der Spareinlagen. Diese Gelder werden zweckgebunden in die Bestände investiert und substituieren somit wieder einen Teil des Fremdkapitalbedarfs.
Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2018 auch ihre Neubautätigkeit fort. Gemäß dem Investitionsplan steht als nächstes Projekt der Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Reichelstraße im Stadtteil Ginnheim bevor. Hier entstehen auf einem Grundstück der Genossenschaft insgesamt 11 Wohneinheiten, u. a. für Familien und Senioren. Das vorläufige Investitionsvolumen beträgt rd. 2,6 MEuro. Zwei Jahre später, in 2020, soll dann bereits das folgende Projekt in der Schulze-Delitzsch-Straße in Ffm.-Riederwald realisiert werden, ebenfalls wieder auf einem Bestandsgrundstück. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf teure Grundstücke angewiesen zu sein, sondern stattdessen vorhandene Flächenpotentiale des eigenen Grundbesitzes nutzen zu können sieht die Genossenschaft als große Chance. Behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen, wie z.B. durch Neubau, Anbau oder auch durch Aufstockung, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes.
Im Rahmen der Kooperation Frankfurter Wohnungsgenossenschaften eröffnen sich für die Genossenschaft zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung des eigenen Immobilienbestandes. Die Planungen für zwei sich bereits im Berichtszeitraum konkretisierende Projekte werden in 2018 fortgesetzt (Baugebiete „Im Hilgenfeld“, Ffm.-Frankfurter Berg und „Parkstadt“ Ffm.-Unterliederbach). Ein Baubeginn wird für die Jahre 2019/2020 angestrebt.

Bilanz

	Aktiva	31.12.17 Euro	31.12.17 Euro	31.12.16 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		4.859,00	7.081,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.544.368,16		144.508.981,01
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.894.797,38		2.747.555,74
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	166.468,00		167.581,00
6.	Anlagen im Bau	0		1.514.950,99
7.	Bauvorbereitungskosten	661.897,84	157.235.045,54	790.937,25
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.328.040,00		1.618.040,00
2.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	1.330.596,46	2.556,46
	Anlagevermögen insgesamt		**158.570.501,00**	**152.325.197,61**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	6.726.377,44		6.519.628,77
2.	Andere Vorräte	162.696,37	6.889.073,81	139.975,43
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	34.906,68		40.835,63
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	730.377,12	765.283,80	778.545,28
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.273.191,88	3.439.813,24
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	9.427,80		16.742,69
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.991,71	12.419,51	4.379,10
			170.510.470,00	**163.265.117,75**

	Passiva	31.12.17 Euro	31.12.17 Euro	31.12.16 Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	366.125,00		424.650,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	10.858.864,18		10.595.044,76
3.	aus gekündigten Anteilen **Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.307,82 (i.V. € 29.330,24)**	5.125,00	11.230.114,18	4.875,00
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage **davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 328.962,49 (i.V. € 387.002,28)**	5.974.297,28		5.645.334,79
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: € 2.748.761,47 (i.V. € 3.276.265,21)**	35.439.609,69	42.997.379,38	32.690.848,22
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	3.289.624,85		3.870.022,78
2.	Einstellung in die Rücklagen	3.077.723,96	211.900,89	3.663.267,49
	Eigenkapital insgesamt		**54.439.394,45**	**51.150.980,47**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellung für Pensionen	9.028.829,00		8.393.643,00
2.	Steuerrückstellungen	32.038,50		29.433,28
3.	Sonstige Rückstellungen	364.099,21	9.424.966,71	356.703,80
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.346.098,55		60.989.134,38
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.555.719,97		8.196.536,71
3.	Spareinlagen	25.074.377,84		23.909.627,12
4.	Erhaltene Anzahlungen	7.609.466,03		7.771.629,34
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.741,21		251.036,26
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.205.578,60		1.497.200,39
7.	Sonstige Verbindlichkeiten **davon aus Steuern € 76.587,83 (i.V. € 244.705,38)** **davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i.V. € 0,00)**	564.026,64	106.645.008,84	718.093,00
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Rechnungsabgrenzungsposten	1.100,00	1.100,00	1.100,00
			170.510.470,00	**163.265.117,75**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017		2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
1.	**Umsatzerlöse**			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	26.538.058,77		26.240.847,08
b)	aus Betreuungstätigkeit	35.886,55		35.886,55
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.267,20	26.653.212,52	79.830,23
2.	**Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen**		206.748,67	-169.483,96
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**		1.279.438,43	1.029.077,37
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**		84.747,88	609.551,25
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
a)	für Hausbewirtschaftung	11.432.779,44		11.167.756,88
b)	für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	11.432.779,44	3.500,00
6.	**Rohergebnis**		16.791.368,06	16.654.451,64
7.	**Personalaufwand**			
a)	Löhne und Gehälter	2.580.292,35		2.499.630,55
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 346.090,71 (i.V. € 497.253,12)	784.366,99	3.364.659,34	922.324,07
8.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		5.339.025,86	5.068.992,19
9.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		1.425.123,16	1.879.773,01
10.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	46.276,67		60.675,37
11.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 0,00)	976,29	47.252,96	67.805,45
12.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 748.831,07 (i.V. € 277.178,42)	2.755.046,55	2.755.046,55	2.465.519,97
13.	**Steuern vom Einkommen und Ertrag**	XX	-193,56	-573.518,01
14.	**Ergebnis nach Steuern**		3.954.959,67	4.520.210,68
15.	**Sonstige Steuern**		665.334,82	650.187,90
16.	**Jahresüberschuss**		3.289.624,85	3.870.022,78
17.	**Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen**	XX	3.077.723,96	3.663.267,49
18.	**Bilanzgewinn**		**211.900,89**	**206.755,29**

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 2017 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 2017 wurden erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 592.320,00 Euro sowie Teilschulderlasse in Höhe von 669.927,87 Euro von den zugehörigen Herstellungskosten abgesetzt.
Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten erfolgt zu den Anschaffungskosten. Gleiches gilt für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.
Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.
Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zum nicht die Anschaffungskosten übersteigenden Buchwert. Dieser entspricht höchstens dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere. Dem Buchwert von 50.000,00 Euro bei einem Wertpapier steht zum 31.12.2017 ein Börsenkurs von 48.380,00 Euro gegenüber.
Eine Bewertung zum niedrigeren Börsenkurs erfolgte nicht, da es der langjährigen Anlagestrategie entspricht, alle Wertpapiere bis zur Endfälligkeit zu halten. Die Rückzahlung erfolgt dann zum Nominalwert. Die planmäßige Rückzahlung dieses Wertpapiers ist am 19.02.2021 vorgesehen.

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

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

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

2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen
Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,71% (Stand 30.11.2017, 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 1.327.679,00 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**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**177.050,14**	**169.969,14**	**0,00**	**2.222,00**	**172.191,14**	**4.859,00**
II.	**Sachanlagen**										
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.905.596,00	12.094.348,91	1.262.247,87	2.372.967,77	248.110.664,81	90.396.614,99	0,00	5.169.681,66	95.566.296,65	152.544.368,16
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.045.598,41	106.120,90	0,00	156.715,19	4.308.434,50	1.298.042,67	0,00	115.594,45	1.413.637,12	2.894.797,38
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	1.044.747,35	50.414,75	0,00	0,00	1.095.162,10	877.166,35	0,00	51.527,75	928.694,10	166.468,00
6.	Anlagen im Bau	1.514.950,99	667.034,35	0,00	-2.181.985,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	790.937,25	218.658,21	0,00	-347.697,62	661.897,84	0,00	0,00	0,00	0,00	661.897,84
		243.269.344,16	**13.136.577,12**	**1.262.247,87**	**0,00**	**255.143.673,41**	**92.571.824,01**	**0,00**	**5.336.803,86**	**97.908.627,87**	**157.235.045,54**
III.	**Finanzanlagen**										
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.655.352,70	0,00	297.200,00	0,00	1.358.152,70	37.312,70	7.200,00	0,00	30.112,70	1.328.040,00
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
		1.657.909,16	**0,00**	**297.200,00**	**0,00**	**1.360.709,16**	**37.312,70**	**7.200,00**	**0,00**	**30.112,70**	**1.330.596,46**
		245.104.303,46	**13.136.577,12**	**1.559.447,87**	**0,00**	**256.681.432,71**	**92.779.105,85**	**7.200,00**	**5.339.025,86**	**98.110.931,71**	**158.570.501,00**

[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 31.12.2017 Euro
vor 21.6.1948 erstellt	1.341	5	1		153	56.362.954,59
nach 20.6.1948 erstellt	2.950	8	10	1.004	12	96.181.413,57
	4.291	13	11	1.004	165	152.544.368,16

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

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

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

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

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

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

[B.II.2.] Bei dem Bilanzposten **Sonstige Vermögensgegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge, insbesondere Forderungen aus Steuererstattung sowie um andere Forderungen. Davon resultieren 19.571,55 Euro (i.V. 26.095,40 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		72.229,84
Frankiermaschine		1.016,09
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	4.199.795,36	
Tagesgeldkonto	150,59	4.199.945,95
		4.273.191,88

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	8.967,50
Gewerbeertragsteuer	23.071,00
	32.038,50

[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	0,00	1.906,53	0,00	0,00	0,00		1.906,53
Prüfungs- und Steuer-beratungskosten	64.000,00	60.500,00	60.520,00	2,00	0,00		63.978,00
Prozesskosten	21.096,06	0,00	0,00	0,00	0,00		21.096,06
Urlaubsrückstellungen	33.095,00	28.251,00	33.095,00	0,00	0,00		28.251,00
Aufbewahrungskosten	113.147,10	9.547,88	0,00	0,00	0,00	892,07	122.694,98
Berufsgenossenschafts-beitrag	17.400,00	17.500,00	16.922,46	477,54	0,00		17.500,00
Bonus- / Zuwachssparen	91.096,00	31.145,00	29.271,00	1.167,00	0,00	52,00	91.803,00
Interne Jahresabschluss-kosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00		15.000,00
	356.703,80	**163.850,41**	**154.808,46**	**1.646,54**	**0,00**	**944,07**	**364.099,21**

[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	64.346.098,55	7.929.531,59	15.503.820,54	40.912.746,42	63.932.649,35	Grundpfandrechte
im Vorjahr	60.989.134,38	3.877.659,79	15.466.794,54	41.644.680,05	60.556.864,38	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	7.555.719,97	375.509,97	1.356.537,28	5.823.672,72	7.555.719,97	Grundpfandrechte
im Vorjahr	8.196.536,71	365.823,01	1.473.378,08	6.357.335,62	8.196.536,71	Grundpfandrechte
Spareinlagen	25.074.377,84	11.582.224,40	13.351.108,27	141.045,17		
im Vorjahr	23.909.627,12	10.359.303,30	13.452.093,18	98.230,64		
Erhaltene Anzahlungen	7.609.466,03	7.609.466,03				
im Vorjahr	7.771.629,34	7.771.629,34				
aus Vermietung	289.741,21	289.741,21				
im Vorjahr	251.036,26	251.036,26				
aus Lieferungen und Leistungen	1.205.578,60	1.205.578,60				
im Vorjahr	1.497.200,39	1.497.200,39				
Sonstige	564.026,64	499.879,07	2.656,08	61.491,49		
im Vorjahr	718.093,00	653.448,86	2.878,53	61.765,61		
	106.645.008,84	**29.491.930,87**	**30.214.122,17**	**46.938.955,80**	**71.488.369,32**	
im Vorjahr	103.333.257,20	24.776.100,95	30.395.144,33	48.162.011,92	68.753.401,09	

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

	Euro
Bauleistungen	475.416,19
Instandhaltungsleistungen	276.747,66
Betriebskosten	365.251,41
Sächliche Verwaltungskosten	75.344,89
Sonstige Lieferungen und Leistungen	12.818,45
	1.205.578,60

[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	19.589.462,97
Gebühren und Umlagen	6.948.595,80
	26.538.058,77

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

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

	Euro
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	197.648,98
Architektenleistungen	1.081.789,45
	1.279.438,43

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

	Euro
Auflösung von Rückstellungen	1.646,54
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6,23
aus früheren Jahren	15.874,09
Versicherungsentschädigungen	35.045,14
Kostenerstattungen durch Mieter	9.160,54
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	5.624,99
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	2.217,19
Sonstige	15.173,16
	84.747,88

„Sonstige betriebliche Erträge“ haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 524.803,37 Euro verringert. Ursächlich hierfür ist hauptsächlich die im Vergleich zum Vorjahr geänderte Bilanzierungsmethode der Teilschulderlasse der KfW.

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

	Euro	Euro
umlagefähige Betriebskosten	6.433.947,92	
nicht umlagefähige Betriebskosten	243.428,10	6.677.376,02
Instandhaltungskosten		4.182.611,54
Verkehrssicherung		15.543,78
Erbbauzinsen		531.143,80
Miet- und Räumungsklagen		6.731,76
Sonstige Aufwendungen		11.065,33
frühere Jahre		8.307,21
		11.432.779,44

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

	Euro	Euro
sächliche Aufwendungen des Betriebs	827.667,23	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	435.807,00	1.263.474,23
Sachkosten Spareinrichtung		66.573,97
Gemeinschaftspflege		26.663,14
Abschreibung auf Forderungen		17.515,23
frühere Jahre		8.771,58
freiwillige soziale Leistungen		9.967,64
Spenden		23.300,00
Kontoführungsgebühren		8.857,37
		1.425.123,16

Im Jahr 2016 war in diesem Posten als außerordentlicher Aufwand 567.432,00 Euro enthalten für eine Zuführung zur Pensionsrückstellung. Diese Zuführung erfolgte in Höhe der zum 31.12.2015 nicht bilanzierten Pensionsverpflichtungen gemäß Art. 67 Absatz 1 EGHGB.

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

	Euro
Wertpapierzinsen	46.276,67
	46.276,67

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

	Euro	Euro
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten für Girokonten	0,00	
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten für Fest- und Tagesgeldkonten	0,08	0,08
Zinsen aus Forderungen		25,19
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG		87,02
Erstattungszinsen Körperschafts- und Gewerbeertragssteuer		864,00
		976,29

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

	Euro
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.727.450,11
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	258.650,16
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	7.314,89
Zinsen aus Aufzinsung von Verbindlichkeiten	6.073,47
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	748.831,07
Andere Zinsaufwendungen	6.523,85
Zinsen gem. §233a AO	48,50
Zinsen frühere Jahre	154,50
	2.755.046,55

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

	Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2017	8.967,50
Gewerbesteuer auf den Gewerbeertrag des Jahres 2017	4.800,00
Erstattung von Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	–5.325,26
Erstattung Gewerbesteuer frühere Jahre	–8.635,80
	–193,56

Der Ertrag des Postens „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 573.324,45 Euro verringert. Ursächlich hierfür sind die im Jahr 2016 enthaltenen Steuererstattungen infolge einer Betriebsprüfung.

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

	Euro
Grundsteuer	660.639,76
Kraftfahrzeugsteuer	1.798,14
Umsatzsteuer	2.896,92
	665.334,82

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 31.12.2017 beträgt insgesamt -36.069,22 Euro.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in den Jahren 2018-2019 in einem Volumen von 2.587.583,39 Euro.
Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 138.378,54 Euro. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt.

Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	21
technische Mitarbeiter	9
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	9
	39

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich zwei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2017	7.058	425.029	4.411.250,00
Zugang 2017	367	26.574	229.375,00
Abgang 2017	289	17.035	180.625,00
Ende 2017	7.136	434.568	4.460.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **263.819,42** Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **48.750,00** Euro erhöht.

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

Aufsichtsrat

Wolfgang Bödicker	Vorsitzender
Jürgen Wodsack	stellvertretender Vorsitzender
Edeltraud Bien-Engelhardt	Schriftführerin
Gerd Worba	stellvertretender Schriftführer
Horst Gerhardt	
Joachim Lorenz – bis 23.06.2017	
Birgit Mayer Zühlke – ab 23.06.2017	
Michael Reul	
Günter Rieth – bis 23.06.2017	
Andreas Steyer	
Stefan Stöckel – ab 23.06.2017	

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 **3.289.624,85** Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von **3.077.723,96** 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 **211.900,89** Euro zur Ausschüttung einer Dividende von **2,00 %** auf die am 01.01.2017 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **10.595.044,76** Euro zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 14. März 2018
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand
Tokarski **Schumacher** **Lenz**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Volks-Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 13.04.2018
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 einer Sitzung 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 2017 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 2017 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 19. März bis 13. April 2018.

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

Frankfurt am Main, den 13. April 2018

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